

## University of Groningen

### Handreiking gedragsaanwijzing

Vols, Michel; Veen, Christine

**IMPORTANT NOTE:** You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

*Document Version*

Publisher's PDF, also known as Version of record

*Publication date:*

2015

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

*Citation for published version (APA):*

Vols, M., & Veen, C. (2015). *Handreiking gedragsaanwijzing*. Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV).

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

**Take-down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.





**CCV** centrum voor  
criminaliteitspreventie en  
veiligheid

## Gedragsaanwijzing

Woonoverlast effectief aanpakken  
in de huursector



# GEDRAGSAANWIJZING

Handreiking woonoverlast effectief aanpakken in de huursector met  
gedragsaanwijzingen

door  
Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid  
November 2014

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>1 Kan de huurrechtelijke gedragsaanwijzing worden gebruikt?</b>	<b>8</b>
1.1 Is er sprake van overlast en een tekortkoming van de huurder?	8
1.2 Kan het probleem met de inzet van een minder ingrijpend middel worden opgelost?	9
1.3 Is de overlast door het inzetten van informele instrumenten gestopt?	9
<b>2 Dagvaarden</b>	<b>12</b>
2.1 Is er sprake van een tekortkoming van de huurder?	12
2.2 Het opstellen van een dagvaarding	13
2.3 Wil de huurder nu een vrijwillige gedragsaanwijzing aangaan?	16
<b>3 De comparitie van partijen</b>	<b>18</b>
3.1 Betrokkenen uitnodigen voor de zitting	18
3.2 Vaststellingsovereenkomst voorbereiden en eventueel instanties benaderen	18
3.3 De zitting	18
3.3.1 Huurder ondertekent vaststellingsovereenkomst	19
3.3.2 Huurder ondertekent vaststellingsovereenkomst niet	20
3.4 De uitspraak van de rechter	21
3.4.1 De rechter wijst de primaire vordering toe	21
3.4.2 De rechter wijst de subsidiaire vordering toe	21
3.4.3 De rechter wijst de primaire en de subsidiaire vordering af	22
<b>4 Toezicht en handhaving</b>	<b>24</b>
4.1 Een vrijwillige gedragsaanwijzing	24
4.2 Een onvrijwillige gedragsaanwijzing	25
<b>5 Ontbinding en ontruiming</b>	<b>28</b>
5.1 Biedt de verhuurder de huurder andere woonruimte aan?	28
5.2 Sluit ik als verhuurder met de huurder een laatste-kans-overeenkomst?	28
<b>Bijlage A Lijst met juridische terminologie</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage B Algemeen stroomschema gedragsaanwijzing</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage C Lijst met veel gestelde vragen</b>	<b>34</b>

# INLEIDING

Woonoverlast is in Nederland een serieus maatschappelijk probleem. Veel Nederlanders ervaren dagelijks meer dan toelaatbare overlast van hun directe burens, waaronder geluidsoverlast, overlast als gevolg van huisdieren, stankoverlast, problemen door drugs- en/of drankgebruik, agressief gedrag of intimidatie. Uit de veiligheidsmonitor van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat in 2012 in totaal 46 procent van de Nederlanders buurtoverlast ervaart en dat dit percentage in 2013 gelijk is gebleven. Van de 70.000 Nederlanders betrokken bij het Woononderzoek Nederland 2012 van het Centraal Bureau voor de Statistiek, heeft 6 procent aangegeven vaak overlast te ondervinden van directe burens. Met name in de steden is het percentage bewoners in ons land dat veelvuldig overlast van directe burens ondervindt hoger. In de praktijk wordt veel gedaan om woonoverlast in Nederland terug te dringen. Deze handreiking is geschreven om woonoverlast in de huursector nog effectiever aan te pakken.

## **De aanpak van woonoverlast in de huursector**

In Nederland werken de gemeente, de woningcorporatie en de politie nauw met elkaar samen om woonoverlast in de huursector te bestrijden. Deze partijen sluiten veelal samenwerkings- en privacyconvenanten af waarin de taken van die organisaties binnen de aanpak van woonoverlast zijn vastgelegd. De manier waarop woonoverlast in Nederland wordt aangepakt, kan worden opgedeeld in drie fasen.

**Fase 1** - In de eerste fase gaat de verhuurder, de gemeente en/of de politie in gesprek met de huurder, omwonenden en/of de wijkagent. Op deze manier wordt geprobeerd om tot een oplossing van het probleem te komen. Het kan voorkomen dat er veelvuldig met de betrokkenen gesprekken zijn gevoerd, maar dat het probleem nog altijd niet is opgelost. In dat geval kunnen de instanties proberen om de buurtbewoners vrijwillig door middel van bemiddeling of mediation tot een oplossing te brengen. In een ideale samenleving lossen buurtbewoners hun geschillen onderling op. De praktijk wijst echter uit dat in een groot aantal zaken buurtbemiddeling of mediation geen optie is. Dat kan zijn omdat de overlastveroorzaker (hierna: de huurder) niet wil meewerken, psychische problemen heeft of omdat de huurder bijvoorbeeld agressief of drugsverslaafd is. Deze ernstige zaken stromen dan door naar de tweede fase, waarin de nadruk op dossieropbouw ligt.

**Fase 2** - In de tweede fase verzamelen de gemeente, de politie en de woningcorporatie zoveel mogelijk bewijs van de overlast. Dit proces van dossiervorming brengt een grote voortdurende werklast met zich mee, omdat een dossier eerst voldoende feiten en omstandigheden moet bevatten wil men een gerechtelijke procedure starten. Als in een zaak het dossier voldoende feiten bevat stroomt deze zaak door naar de derde fase.

**Fase 3** - In de derde fase wordt er door de verhuurder op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek bij de rechter ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning gevorderd, omdat de huurder voortdurend (ernstige) woonoverlast veroorzaakt.

### Problemen in de praktijk

In de praktijk stuit men bij de aanpak van woonoverlast in de huursector op een aantal problemen. Ten eerste is gebleken dat veel zaken in de huursector lang in de fase van dossieropbouw blijven steken. Dit komt omdat een dossier eerst voldoende feiten en omstandigheden moet bevatten voordat de huurder uit zijn huis kan worden gezet. Doorlooptijden van drie tot vier jaar tijd zijn eerder regel dan uitzondering.

---

#### *Rechtbank Amsterdam, 8 augustus 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:4935*

In deze Amsterdamse zaak werd jarenlang woonoverlast, bestaande uit hangen en roken in en vervuiling van de portiek, het bedreigen en intimideren van omwonenden, het veroorzaken van geluidsoverlast, het veroorzaken van vernielingen om de woning, het misdragen van de kinderen in de wijk en overlast die wordt veroorzaakt door bezoekers. In deze zaak duurde het maar liefst tien jaar voordat de verhuurder het dossier omvangrijk genoeg achtte om naar de rechter te stappen.

Deze en andere jurisprudentie is te vinden via de site [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

---

Ten tweede blijkt dat een aantal zaken niet of zeer zelden bij een rechter terecht komt. Dat komt bijvoorbeeld omdat het (nog) niet billijk is om de huurovereenkomst te ontbinden en de huurwoning te laten ontruimen. Daarvan kan sprake zijn als de huurder nog geen ernstige structurele woonoverlast heeft veroorzaakt of als de belangen van de huurder en/of zijn gezin zich tegen een ontbinding en ontruiming verzetten. Als gevolg hiervan zijn de verschillende instanties veel tijd en derhalve ook geld kwijt aan de voortdurende afhandeling van klachten. Zaken over geluidsoverlast, multiprobleemgezinnen, psychische problematiek en dierenoverlast lijken soms wel oneindig in de fase van dossieropbouw te blijven steken. Daarnaast houdt de woonoverlast gewoon aan en kan het lange tijdsbestek ook andere problemen voor omwonenden met zich meebrengen. Doordat de woonoverlast voortduurt, ervaren zij bijvoorbeeld stress, hebben zij slaapproblemen en als gevolg daarvan functioneren omwonenden minder of niet goed op de werkvloer. Overlast die steeds voortduurt heeft serieuze gevolgen voor de mentale en fysieke gezondheid van omwonenden en kan resulteren in een schending van diens recht op een privéleven. Ten derde draagt de huidige aanpak van ernstige overlast niet bij aan het oplossen van de onderliggende oorzaken van de woonoverlast, zoals drugs- & alcoholverslaving en psychische problemen. Een op ontruiming gerichte aanpak van woonoverlast focust bovendien op escalatie van het probleem en is niet gunstig voor de relatie tussen de huurder en de omwonenden. Daarnaast kan degene die woonoverlast veroorzaakt nog verder in de problemen komen doordat hij zijn woning verliest. Als gevolg van een ontruiming kan de huurder bijvoorbeeld dakloos geraken. Verder kan het zijn dat de huurder zijn baan verliest doordat zijn problemen alleen nog maar groter worden en hij op de werkvloer door alle omstandigheden niet meer goed functioneert. Wanneer de huurder andere woonruimte vindt en zich elders in Nederland vestigt, verplaatst het probleem zich bovendien naar een andere woonwijk of een andere gemeente.

Overlast in en rond huurwoningen kan ook worden aangepakt met het geven van gedragsaanwijzingen. Deze *Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* reikt een juridisch instrument aan, waarmee de verhuurder escalatie van problemen tussen huurders en omwonenden kan voorkomen en/of woonoverlast kan doen stoppen. De handreiking kan ook interessant zijn voor de gemeente, de politie en hulpverlenende instanties, omdat deze organisaties nauw samenwerken met de verhuurder om woonoverlast in de huursector tegen te gaan. Daarnaast bevat de handreiking informatie die voor huurders en omwonenden van belang kan zijn in verband met de woonoverlast die zij in hun woonomgeving veroorzaken of ervaren.

De *Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* is geschreven voor de aanpak van woonoverlast in de huursector. De handreiking wordt bij de pilot gedragsaanwijzing woonoverlast gebruikt voor de aanpak van woonoverlast in de sociale huursector. De handreiking kan echter ook worden gebruikt voor de aanpak van woonoverlast in de particuliere huursector. De *Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* kan niet worden gebruikt voor de aanpak van woonoverlast bij koopwoningen, omdat in die sector het opleggen van gedragsaanwijzingen in deze vorm niet mogelijk is.

Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing kan bijdragen aan het effectiever aanpakken van woonoverlast. De aanpak van woonoverlast met gedragsaanwijzingen heeft de volgende doelen:

- a. woonoverlast snel verminderen en stoppen;
- b. de verhouding tussen de (ver)huurder en omwonenden verbeteren, door de slachtoffers van woonoverlast in een vroegtijdig stadium serieus te nemen en te ontlasten;
- c. de doorlooptijden van de procedures verkorten;
- d. waar mogelijk ontruiming van de woning van de overlastveroorzaker voorkomen;
- e. zo veel mogelijk de onderliggende oorzaken van de woonoverlast adresseren.

De *Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* geeft een overzicht van de stappen die moeten worden doorlopen om een huurrechtelijke gedragsaanwijzing te verkrijgen. Als eerste zal worden ingegaan op wat een gedragsaanwijzing precies inhoudt en welke doeleinden dit instrument dient te realiseren. Vervolgens zullen chronologisch de stappen worden behandeld die moeten worden doorlopen om een gedragsaanwijzing te verkrijgen.

#### **Wat is een huurrechtelijke gedragsaanwijzing?**

Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing is een voor een huurder die woonoverlast veroorzaakt geldend gebod of verbod. Een gebod is een verplichting voor de huurder tot het doen van iets, zoals bijvoorbeeld het gebod om hulpverlening in de woning te aanvaarden of het gebod om een agressiereductietraining te volgen. Een verbod houdt voor een huurder de verplichting in tot het nalaten van iets. Gedacht kan worden aan een verbod om 's nachts harde muziek te draaien, een verbod op het hebben van een bepaald huisdier of een contactverbod. De gedragsaanwijzing is gebaseerd op artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek.

---

#### ***Rechtbank Arnhem 3 maart 2003, ECLI:NL:RBARN:2003:AK4774***

In deze zaak hielden de huurders vier rashonden en werd met deze honden regelmatig gefokt. Omwonenden klaagden over geluids- en stankoverlast: geblaf, geroep en gecommandeer tegen de honden, ontlasting in de tuin en een lucht van agressieve schoonmaakmiddelen. De verhuurder vordert daarom primair ontbinding en ontruiming van het gehuurde en subsidiair het verwijderen en verwijderd houden van de honden op straffe van het verbeuren van een dwangsom. De kantonrechter is van oordeel dat er met het houden van vier honden in de woning een grens wordt overschreden en dat de honden onduidbare geluidsoverlast veroorzaakten. De kantonrechter wijst de vordering tot ontbinding en ontruiming af, maar wijst de subsidiaire vordering toe, in die zin dat de huurders het aantal honden moeten terugbrengen tot twee honden. Deze zaak is een mooi voorbeeld van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing.

---

De huurrechtelijke gedragsaanwijzing is bedoeld voor de aanpak van onrechtmatige of ernstige woonoverlast. Een gedragsaanwijzing wordt gebruikt indien het probleem niet met informele instrumenten, zoals gesprekken met de verhuurder, buurtbemiddeling en/of mediation, kan worden opgelost. De gedragsaanwijzing is een minder ingrijpend instrument dan het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van het gehuurde. Een gedragsaanwijzing kan worden opgelegd ook als een ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning (nog) niet mogelijk zijn.

### **Wat is het doel van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing?**

Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing beoogt vijf doeleinden te realiseren. Ten eerste heeft een gedragsaanwijzing tot doel om woonoverlast snel te verminderen en te doen stoppen. In de praktijk blijven veel zaken langdurig in de fase van dossieropbouw steken en komt het in sommige zaken nooit tot een gerechtelijke procedure, terwijl de woonoverlast gewoon voortduurt.

Ten tweede beoogt de gedragsaanwijzing de doorlooptijd van procedures te verkorten. Een gedragsaanwijzing kan namelijk eerder worden opgelegd dan dat de verhuurder een ontbindings-ontruimingsvonnis kan verkrijgen. De eisen die aan de tekortkoming van de huurder worden gesteld zijn bij een huurrechtelijke gedragsaanwijzing namelijk minder streng dan bij het instrument van ontbinding en ontruiming. Zaken blijven minder lang in de fase van dossiervorming steken, omdat sneller tegen woonoverlast kan worden opgetreden en de tijd die de verhuurder kwijt is aan het voeren van gerechtelijke procedures kan ook worden verkort. Het kan namelijk zijn dat de verhuurder ten overstaan van de rechter met de huurder een schikking heeft getroffen en de rechter de zaak vervolgens heeft aangehouden om te kijken of de huurder die gedragsaanwijzing(en) naleeft. In dat geval hoeft de verhuurder geen nieuwe gerechtelijke procedure te starten (zie stap 3.3.1 van deze handreiking).

Ten derde heeft een gedragsaanwijzing tot doel dat de verhouding tussen de (ver)huurder en omwonenden verbetert, doordat aan omwonenden het signaal wordt afgegeven dat hun klachten serieus genomen worden en het conflict (sneller) wordt opgelost.

Ten vierde heeft een gedragsaanwijzing als oogmerk om te voorkomen dat de huurder en zijn gezin uit de huurwoning wordt gezet. Uitzetting grijpt diep in, in het privéleven van de huurder en zijn gezin. Ondanks dat in dat geval het probleem voor de omwonenden grotendeels is opgelost, kan de huurder die zijn woning verliest nog dieper in de problemen raken en kan het probleem zich verplaatsen naar een andere woonwijk of gemeente in Nederland.

Ten vijfde heeft een gedragsaanwijzing tot doel dat er wordt gewerkt aan het oplossen van de onderliggende oorzaken van de woonoverlast. Hierbij kan worden gedacht aan psychische problemen, verslavingsproblematiek of problemen binnen het gezin of de familie van de huurder.

### **Leeswijzer**

De *Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* is opgedeeld in vijf hoofdstukken. Voor de uitleg van juridische termen wordt verwezen naar de lijst met juridische terminologie in bijlage A van deze handreiking.

Hoofdstuk 1 behandelt de eerste stappen die de verhuurder moet nemen. Er zijn namelijk een aantal vragen die de verhuurder dient te beantwoorden. Wanneer is er bijvoorbeeld sprake van woonoverlast en een tekortkoming aan de zijde van de huurder? Stel dat er sprake is van woonoverlast, is die overlast dan zodanig dat er moet worden opgetreden en is interventie door de verhuurder in dat geval noodzakelijk? Kan de woonoverlast eventueel met een minder ingrijpend instrument, zoals buurtbemiddeling of mediation worden opgelost? In hoofdstuk 1 wordt op deze vragen nader ingegaan.

Hoofdstuk 2 gaat in op het dagvaarden van de huurder. Dit hoofdstuk is aan de orde wanneer de huurder niet stopt met het veroorzaken van woonoverlast. Daarbij wordt antwoord gegeven op de vragen wie een dagvaarding kan opstellen en hoe een vordering tot het verkrijgen van een gedragsaanwijzing eruit kan zien. Tevens wordt aandacht besteed aan de mogelijkheid om nog voor het uitbrengen van een dagvaarding met de huurder één of meer vrijwillige gedragsaanwijzingen aan te gaan.



In hoofdstuk 3 staat de comparitie na antwoord (de zitting bij de rechtbank) centraal. Voor de inhoud van dit begrip wordt verwezen naar dit hoofdstuk en de lijst met juridische terminologie van deze handreiking. Tevens wordt in hoofdstuk 3 aandacht besteed aan het voorbereiden van de comparitie na antwoord en de uitspraak van de rechter.

Hoofdstuk 4 beschrijft het houden van toezicht op de naleving van de gedragsaanwijzingen en het handhaven van die gedragsaanwijzingen indien de huurder deze geboden of verboden niet nakomt. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vragen hoe de verhuurder kan controleren of de huurder zich aan de gedragsaanwijzingen houdt en welke stappen de verhuurder moet doorlopen als dat niet het geval is.

In hoofdstuk 5 wordt ten slotte ingegaan op de situatie nadat de huurovereenkomst is ontbonden en de verhuurder een ontruimingsvonnis heeft gekregen. De verhuurder moet er in dat geval namelijk over nadenken of hij het vonnis van de rechtbank wil laten uitvoeren of dat hij de huurder andere woonruimte wil aanbieden en/of de huurder nog een allerlaatste kans wil geven.

# 1 KAN DE HUURRECHTELIJKE GEDRAGSAANWIJZING WORDEN GEBRUIKT?

Omwonenden kunnen bij de politie, de woningcorporatie en de gemeente een klacht over woonoverlast indienen. In sommige gemeenten bestaat zelfs een centraal meldpunt waar klachten kunnen binnenkomen. Als er een melding binnenkomt dat vanuit een bepaalde woning of binnen een bepaald woningcomplex overlast wordt ervaren, dan is het belangrijk om na te gaan of en zo ja op welke wijze de melding moet worden afgehandeld. Daarvoor dienen de volgende stappen te worden doorlopen.

---

## *Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering*

Zie voor tips over het registreren en afhandelen van meldingen van woonoverlast de *Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering (2011)* van de VROM-Inspectie.

---

## 1.1 IS ER SPRAKE VAN OVERLAST EN EEN TEKORTKOMING VAN DE HUURDER?

Allereerst moet de gemeente, de politie of de woningcorporatie bepalen of er daadwerkelijk sprake is van overlast. Indien de woonoverlast inmiddels is gestopt of er geen sprake is van woonoverlast, dan hoeft er geen interventie van deze organisaties plaats te vinden. Als er wel sprake is van overlast, is het van belang om de ernst te onderzoeken. Volgens artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek moet de huurder zich ten aanzien van het gebruik van de woning als een goed huurder gedragen. Ook in een huurovereenkomst is het vaak verboden om overlast/hinder voor omwonenden te veroorzaken. Als een huurder overlast veroorzaakt komt hij zijn verplichting uit de huurovereenkomst en de wet dus niet na. In juridische zin is er dan sprake van een *tekortkoming*. Natuurlijk levert niet alle overlast direct een tekortkoming op. De gemeente, de politie of de woningcorporatie moet beoordelen of er in dat geval sprake is van overlast die past in de normale woonomgeving of onrechtmatige woonoverlast.

### *Overlast die past in de normale woonomgeving*

In de huidige samenleving is het onvermijdelijk dat burens enige hinder van elkaar ondervinden. Slechts wanneer een huurder hinder veroorzaakt die onacceptabel is, kan daartegen worden opgetreden. Dat optreden zal bij woonoverlast die past in een normale woonomgeving veelal informeel zijn. Burgers moeten zelf in staat zijn om dergelijke situaties onderling op te lossen.

### *Onrechtmatige woonoverlast*

Er is sprake van onrechtmatige overlast als de huurder zich gedraagt op een wijze die volgens artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek onrechtmatig is. Een huurder die onrechtmatige woonoverlast veroorzaakt, schiet tevens tekort in de nakoming van de huurovereenkomst of in zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen. In dat geval kunnen niet-juridische instrumenten en juridische middelen zoals de gedragsaanwijzing worden ingezet.

---

## *Onrechtmatige woonoverlast?*

Een huurder die eenmaal per jaar een verjaardagsfeest organiseert, waarbij er tot in de kleine uren luid gepraat wordt en er harde muziek wordt afgespeeld handelt niet direct onrechtmatig. Een dergelijke gedraging is wel hinderlijk, maar nog niet onrechtmatig. Dat is anders als de huurder structureel geluidsoverlast veroorzaakt door midden in de nacht luidruchtig bezoek te ontvangen en 's nachts harde muziek te draaien. In dat geval is de overlast onrechtmatig en schiet de huurder tekort in zijn verplichting om zich te gedragen als een goed huurder.

---

---

### *Tekortkoming*

Vereist is dat er sprake is van een tekortkoming. Een huurder die onrechtmatige woonoverlast veroorzaakt, schiet tevens tekort in de nakoming van een verbintenis jegens de verhuurder (zie *Hoge Raad 16 oktober 1992, NJ 1993, 167 (Van Gent/Wijnands)*).

---

In de procedure over de gedragsaanwijzing moet een verhuurder aantonen dat er sprake is van een *tekortkoming*. De juridische hoofdregel is namelijk dat iedere tekortkoming de verhuurder de bevoegdheid geeft om de huurovereenkomst te ontbinden. Dat betekent niet dat de huurder zich niet meer kan verdedigen. Artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek vereist namelijk dat de tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt. Bij de vraag of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning gerechtvaardigd is, kijkt de rechter onder meer naar de frequentie, de aard en de ernst van de overlast, alsmede naar de onderliggende oorzaken die aan de woonoverlast ten grondslag liggen.

## **1.2 KAN HET PROBLEEM MET DE INZET VAN EEN MINDER INGRIJPEND MIDDEL WORDEN OPGELOST?**

Bij gewone overlast is het aan de bewoners zelf om, eventueel met behulp van de verhuurder, de wijkagent, buurtbemiddeling of mediation, het probleem onderling op te lossen.

Een voorwaarde voor buurtbemiddeling of mediation is dat zowel de huurder als de omwonende(n) aanspreekbaar zijn, afspraken met elkaar kunnen maken en zich aan die afspraken houden. Het kan zijn dat van meet af aan de huurder niet wil meewerken aan een buurtbemiddelingsgesprek of mediation.

---

### *Brochure Woonoverlast*

Zie voor meer informatie over dossieropbouw en het nemen van niet-juridische of juridische maatregelen de Brochure Woonoverlast van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV).

---

Soms zal de huurder ondanks een buurtbemiddelingsgesprek, mediation of een waarschuwingsbrief doorgaan met het veroorzaken van woonoverlast. Het kan echter ook zo zijn dat direct bij de eerste melding van woonoverlast duidelijk is dat drang en/of bemiddeling geen uitkomst zal bieden, omdat de huurder bijvoorbeeld niet aanspreekbaar is vanwege een psychische stoornis of een drugsverslaving. Indien het probleem niet met de inzet van een niet-juridisch instrument kan worden opgelost, dan moet het dossier (verder) worden opgebouwd.

## **1.3 IS DE OVERLAST DOOR HET INZETTEN VAN INFORMELE INSTRUMENTEN GESTOPT?**

Voordat kan worden begonnen met het voorbereiden van een gerechtelijke procedure, moet worden nagegaan of de huurder is gestopt met het veroorzaken van woonoverlast. Indien er door de huurder geen woonoverlast meer is veroorzaakt, dan is interventie van de gemeente, de woningcorporatie en/of de politie niet nodig. Wanneer de overlastveroorzaker doorgaat met het veroorzaken van woongerelateerde overlast, dan dient een voldoende onderbouwd dossier te worden opgebouwd. Het verschilt per zaak wanneer een dossier voldoende onderbouwd is. Belangrijk is dat de verhuurder een tekortkoming van de huurder moet kunnen aantonen. De verhuurder kan die tekortkoming van de huurder op verschillende manieren aantonen, bijvoorbeeld aan de hand van verklaringen van omwonenden, een verklaring van de wijkagent of middels foto's, video's of een geluidsmeting.

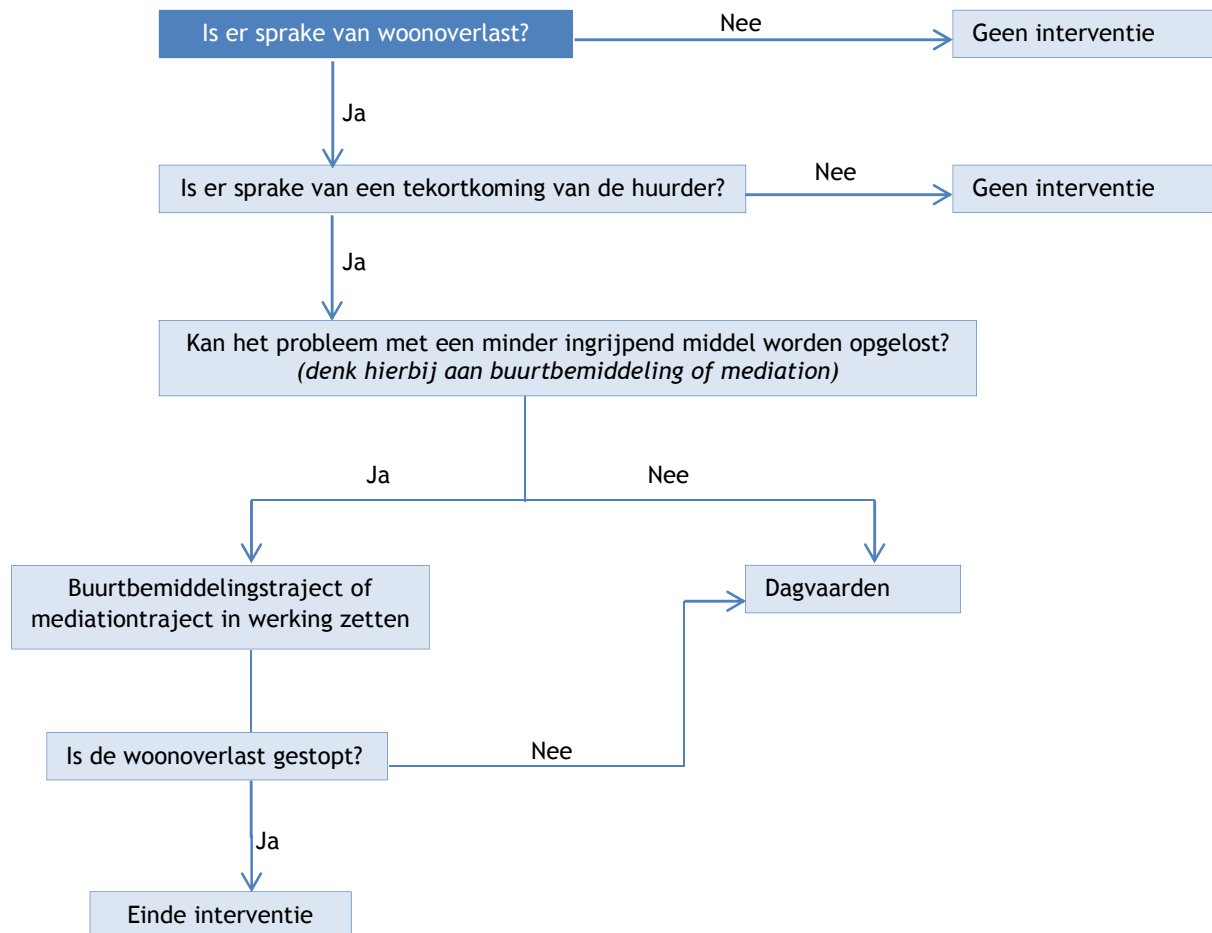
In een dossier kan de volgende informatie worden opgenomen:

- waarschuwingsbrieven die de verhuurder aan de huurder heeft gestuurd;
- alle overige correspondentie die de verhuurder met de huurder heeft gevoerd;
- alle correspondentie die de verhuurder met omwonenden heeft gevoerd;
- verklaringen van buurtbewoners, waaronder klachtenformulieren, brieven of e-mails;
- verklaringen van medewerkers van de verhuurder;
- verklaringen van de wijkagent;
- sfeerrapportages, processen-verbaal of mutatierapporten van politieambtenaren;
- verklaringen of mutatierapporten van gemeenteambtenaren;
- foto's, videomateriaal, geluidsopnames of de uitkomsten van bepaalde metingen;
- brieven van hulpverlenende instanties, zoals GGZ, GGD, maatschappelijk werk en verslavingszorg;
- besluiten van bestuursorganen (bijvoorbeeld de burgemeester of het College van B&W) in verband met het sluiten van een woning of het toepassen van bestuursdwang. Zie voor de mogelijkheden om woonoverlast bestuursrechtelijk aan te pakken de *Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering (2011)* van de VROM-Inspectie;
- waarschuwingsbrieven die bestuursorganen naar de huurder hebben verzonden;
- waarschuwingsbrieven die de Vereniging van Eigenaren naar de huurder heeft gestuurd;
- informatie over de reeds genomen maatregelen en/of gevoerde procedures. Denk hierbij aan de uitkomsten van een buurtbemiddelingsgesprek of mediationtraject, een vaststellingsovereenkomst, een vonnis van de rechtbank of een laatste-kans-overeenkomst. Zie voor het begrip vaststellingsovereenkomst of laatste-kans-overeenkomst de lijst met juridische terminologie in bijlage A bij deze handreiking;
- anonieme getuigenverklaringen (eventueel opgemaakt bij de notaris);
- een lijst met informatie over welke personen de verhuurder meeneemt naar de zitting bij de rechter. Denk hierbij aan omwonenden, eigen medewerkers, medewerkers van hulpverlenende instanties, de politie en/of de gemeente;
- verklaringen die bijvoorbeeld een wijkagent, buurtbewoner of hulpverlenende instanties ter zitting afleggen;
- informatie die nodig is voor een verzoek aan de rechter om ter plekke de situatie te bekijken;
- informatie die na afloop van een bezoek van de rechter aan de woning en/of het complex waar de huurder woont is verkregen.

Deze lijst met informatie over de inhoud van een dossier is niet uitputtend bedoeld. Het is slechts een voorbeeld van de informatie die de verhuurder kan opnemen om een dossier op te bouwen. Wanneer een dossier voldoende onderbouwd is kan men doorgaan naar stap 2 van deze handreiking.



### Kan de huurrechtelijke gedragsaanwijzing worden gebruikt?



## 2 DAGVAARDEN

### 2.1 IS ER SPRAKE VAN EEN TEKORTKOMING VAN DE HUURDER?

Wanneer er sprake is van een tekortkoming en de woonoverlast niet met buurtbemiddeling of mediation kan worden opgelost, dan moet het dossier verder worden opgebouwd. De verhuurder moet bepalen of hij een gerechtelijke procedure wil starten. Voor het verkrijgen van een gedragsaanwijzing is vereist dat de huurder tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst of om zich als een goed huurder te gedragen. De huurder heeft dus onrechtmatige hinder veroorzaakt. Daarnaast moet de woonoverlast dusdanig zijn dat het de inzet van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing rechtvaardigt. Het moet daarom niet zo zijn dat de woonoverlast (nog) goed kan worden aangepakt door middel van het voeren van buurtbemiddelingsgesprek of een mediationtraject.

---

#### *Is één tekortkoming van de huurder voldoende?*

Voor het verkrijgen van een ontbindings- en ontruimingsvonnis is vereist dat de verhuurder meerdere tekortkomingen of een ernstige tekortkoming van de huurder kan aantonen. Belangrijk is dat er voor het opleggen van een gedragsaanwijzing geen sprake hoeft te zijn van een ernstige tekortkoming van de huurder. Het is echter onmogelijk om op voorhand aan te geven bij hoeveel tekortkomingen een huurrechtelijke gedragsaanwijzing kan worden ingezet.

Stel dat een huurder één keer geluidsoverlast heeft veroorzaakt. In dat geval is er sprake van een geringe tekortkoming, waarbij het opleggen van een gedragsaanwijzing (nog) niet gerechtvaardigd is. Wanneer de huurder regelmatig geluidsoverlast veroorzaakt kan een huurrechtelijke gedragsaanwijzing wel worden ingezet. In sommige gevallen kan een gedragsaanwijzing worden opgelegd als de huurder slechts één keer is tekortschoten in de nakoming van de huurovereenkomst en/of hij zich niet als een goed huurder heeft gedragen. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de huurder zijn buurman heeft bedreigt, hij daarbij fysiek geweld heeft gebruikt waardoor de buurman lichamelijk letsel heeft opgelopen en bekend is dat de huurder een kort lontje heeft. Tevens kan worden gedacht aan een huurder die brandgevaar heeft veroorzaakt of een huurder die zijn woning vervuult.

---

#### *Artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek*

“iedere tekortkoming van de huurder in de nakoming van één van haar verbintenissen geeft aan de verhuurder de bevoegdheid om de huurovereenkomst te ontbinden.”

De verhuurder hoeft voor het opleggen van een gedragsaanwijzing niet heel veel tekortkomingen van de huurder aan te tonen. Een dergelijke maatregel heeft immers onder meer tot doel om er snel voor te zorgen dat de woonoverlast stopt. Ook juridisch gezien (zie artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek) is het voldoende dat de verhuurder kan aantonen dat de huurder tekortschiet. Dat kan door bijvoorbeeld sfeerrapportages van eigen medewerkers, processen-verbaal van de politie, verklaringen van omwonenden en/of foto's of video's te verzamelen.

---

#### *Artikel 3:296 Burgerlijk Wetboek*

Dit artikel bepaalt dat de huurder die jegens de verhuurder en omwonenden verplicht is om iets te doen of na te laten, door de rechter daartoe op vordering van bijvoorbeeld de verhuurder kan worden veroordeeld, tenzij uit de wet, uit de aard van de verplichtingen of uit een rechtshandeling iets anders voortvloeit.

---

Zodra de verhuurder een (aantal) tekortkoming(en) van de huurder kan bewijzen, kan er een dagvaarding worden opgesteld. Dan volgt stap 2.2 van deze handreiking.

## 2.2 HET OPSTELLEN VAN EEN DAGVAARDING

### *Wie kan een dagvaarding opstellen?*

De verhuurder kan door het uitbrengen van een dagvaarding een procedure aanhangig maken bij de rechtbank. Met die dagvaarding wordt de huurder opgeroepen om op een bepaalde dag voor de rechter te verschijnen. De dagvaarding kan worden opgesteld door een advocaat, een extern ingeschakeld bureau of door een medewerker van de woningcorporatie. In een procedure bij de kantonrechter geldt namelijk geen verplichte procesvertegenwoordiging. Het is aan de woningcorporatie om te bepalen of zij een advocaat of een extern bureau op de zaak zet, of dat zij één van haar medewerkers de dagvaarding laat opstellen.

### *Hoe ziet de vordering in de dagvaarding eruit?*

In de dagvaarding moeten onder meer de eis en de gronden daarvan duidelijk worden omschreven. Bij een gedragsaanwijzing bestaat de vordering uit een aantal delen:

1. Primair: ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning;
2. Subsidiair: de gedragsaanwijzing, een veroordeling tot nakoming;
3. Veroordeling van de huurder in de kosten van het geding.

Het is raadzaam om de rechter te vragen om het vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Het kan namelijk voorkomen dat de huurder hoger beroep instelt tegen het vonnis van de rechtbank. Wanneer de rechter het vonnis in dat geval uitvoerbaar bij voorraad heeft verklaard, dan heeft het ingestelde hoger beroep geen schorsende werking. Dat betekent dat de verhuurder dan niet hoeft te

---

### *Voorbeeld van hoe een vordering in de dagvaarding eruit ziet*

De woningcorporatie vraagt de rechter om bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

#### *Primair:*

1) de huurder te veroordelen om binnen veertien dagen na betekening van het in dezen te wijzen vonnis het gehuurde te ontruimen en te verlaten met al degenen die zich daar van harentwege bevinden en al hetgeen zich daarin van harentwege bevindt, alsmede het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels van het gehuurde, geheel ter vrije beschikking aan de verhuurder te stellen.

#### *Subsidiair:*

2) de huurder bij wijze van ordemaatregel als gedragsaanwijzing op te leggen dat:

- a) de huurder na betekening van het vonnis geluidsoverlast als gevolg van het afspelen van harde muziek gedurende de dag en nacht zal staken en gestaakt zal houden;
- b) de huurder na betekening van het vonnis slechts drie honden in zijn bezit mag hebben en dat de huurder er zorg voor draagt dat er geen overlast in de vorm van geblaf door zijn honden plaatsvindt in de nachtelijke uren;
- c) de huurder na betekening van het vonnis een agressiereductietraining gaat volgen;

Zulks op straffe van een dwangsom van €..... per dag (een gedeelte van een dag voor een gehele dag gerekend) en met een maximum van €....., indien de huurder met de nakoming van deze verboden en/of geboden, al dan niet gedeeltelijk, in gebreke blijft.

#### *Zowel primair als subsidiair:*

3) met een veroordeling van de huurder in de kosten van deze procedure.

Dit voorbeeld is opgesteld door Tomlow advocaten

---

---

### *Voorbeeld dagvaarding*

Zie voor een voorbeeld van een dagvaarding waarin om een gedragsaanwijzing wordt verzocht.  
*Rechtbank Rotterdam 3 augustus 2012, zaaknummer 1345901 / CV EXPL 12-24443*

---

wachten met het uitvoeren van het vonnis. Hij kan de deurwaarder opdracht geven om het vonnis onmiddellijk uit te voeren (zie artikel 233 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering).

Primair vraagt de verhuurder de kantonrechter dus om de huurovereenkomst te ontbinden en de huurder te veroordelen om de huurwoning te ontruimen (op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek).

---

#### *Waarom vordert de verhuurder primair ontbinding en ontruiming?*

Ten eerste wordt daarmee het signaal afgegeven dat het blijven veroorzaken van woonoverlast niet zonder gevolgen blijft. Ten tweede levert deze vordering een voordeel op als de huurder een vrijwillige gedragsaanwijzing niet nakomt. Als de rechter de zaak namelijk heeft aangehouden, hoeft de verhuurder geen nieuwe dagvaarding uit te brengen als de huurder de gedragsaanwijzing niet naleeft. Ten derde ligt een vordering tot ontbinding en ontruiming juridisch gezien voor de hand. De hoofdregel is immers dat iedere tekortkoming ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt (zie hiervoor Hoge Raad 31 december 1993, NJ 1994, 317).

Subsidiair vraagt de verhuurder de rechter om de huurder te veroordelen om zijn verplichtingen als goed huurder na te komen. De vordering is gebaseerd op artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek.

---

#### *Artikel 3:296 Burgerlijk Wetboek*

Op grond van dit artikel kan de huurder op vordering van de verhuurder door de rechter worden veroordeeld om iets te doen of na te laten.

In de subsidiaire vordering kunnen één of meerdere gedragsaanwijzing(en) worden opgenomen. Een gedragsaanwijzing bevat verboden en/of geboden waar de huurder zich aan dient te houden. Het zijn voor hem verplichtingen om iets na te laten of om juist iets te doen. Een huurder kan bijvoorbeeld verplicht worden om zijn tuin te onderhouden of om zijn honden niet meer in de tuin uit te laten. Het is belangrijk om aan de gedragsaanwijzing een dwangsom te koppelen. Dit in verband met de handhaafbaarheid van de gedragsaanwijzing. De huurder is dan namelijk voor iedere dag dat hij de gedragsaanwijzing niet naleeft aan de verhuurder een geldsom verschuldigd. Bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom dient er rekening mee te worden gehouden, dat de dwangsom voor de huurder een financiële prikkel moet zijn om de gedragsaanwijzing na te leven.

---

### *Voorbeeld gedragsaanwijzing*

Deze zaak is een goed voorbeeld uit de praktijk waarbij een rechter aan een huurder een gedragsaanwijzing oplegt. De huurder had in dit geval aan de huurwoning een schotelantenne bevestigd. Volgens de huurvoorwaarden moest de huurder hiervoor toestemming van de verhuurder hebben. De verhuurder heeft die toestemming geweigerd en vordert dat de huurder de schotelantenne moet verwijderen. Het gerechtshof wijst de vordering van de verhuurder toe, omdat de belangen van de verhuurder, waaronder voorkoming van beschadiging, wildgroei van schotelantennes tegen te gaan en gelijke behandeling van huurders, zwaarder wegen dan het belang op vrije nieuwsgraving van de huurder.

*Gerechtshof 's-Gravenhage 6 september 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BS8895*

---



---

### *Voorbeeld gedragsaanwijzing II*

---

In verband met stankoverlast en ongedierte vanwege de staat waarin de tuin van de huurder zich bevindt, vordert de verhuurder bij de kantonrechter dat de huurder wordt veroordeeld om de tuin in verzorgende staat te brengen en deze vervolgens in verzorgende staat te houden, waaronder in ieder geval moet worden verstaan:

- het verwijderen uit de tuin van afval, onkruid, overbodige en dode beplanting, overkappingen en andere materialen;
- het verwijderen van onkruid tussen de tegels, als en voorzover tegels in de tuin aanwezig zijn;
- het aanbrengen van gras in de tuin of deze te betegelen;
- het schoonmaken van de bestrating, indien en voorzover aanwezig;
- het snoeien van de hagen van de tuin tot een hoogte van maximaal 180 centimeter;
- het verrichten van overig snoeiwerk aan struiken, bomen en gewassen zodanig dat deze geen overlast aan burens veroorzaken en een nette indruk maken.

*Rechtbank Rotterdam 31 december 2013,  
ECLI:NL:RBROT:2013:10355*

---

Het is belangrijk om de gedragsaanwijzingen zo precies mogelijk te omschrijven. Dat betekent dat duidelijk moet zijn wat er precies van de huurder wordt verlangd. Hoe moet een dergelijke vordering er in dat geval uit zien? De verhuurder kan hiervoor inspiratie opdoen uit de jurisprudentie, waarbij op grond van artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek of op grond van artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek geboden of verboden zijn gevorderd. Verder kunnen bepalingen uit zogenaamde laatste-kans-overeenkomsten een bron van inspiratie zijn. Dergelijke overeenkomsten worden met de huurder gesloten nadat de verhuurder een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis heeft gekregen. De verhuurder geeft in dat geval de huurder een allerlaatste kans. In de overeenkomst worden vaak één of meer gedragsaanwijzingen opgenomen waaraan de huurder zich dient te houden. Zie voor het sluiten van een laatste-kans-overeenkomst stap 5 van deze handreiking.

### **Samenwerking**

Het is essentieel om in overleg te treden met bijvoorbeeld de politie of de gemeente. Als hulpverlening een onderdeel is van de gedragsaanwijzing, bijvoorbeeld omdat de woonoverlast wordt veroorzaakt doordat de

huurder een psychisch probleem heeft, is het voor de verhuurder van belang om ook alvast met hulpverleners overleg te plegen over de mogelijkheden van hulpverlening. Hiermee wordt voorkomen dat deze instanties verrast zijn als de verhuurder bij de rechter één of meer gedragsaanwijzingen vordert, terwijl deze instanties wel bij de uitvoering van de gedragsaanwijzing(en) betrokken zijn. Bovendien weten die instanties of andere informele instrumenten hebben geholpen en kunnen zij adviseren over de inhoud van een gedragsaanwijzing omdat zij op de hoogte zijn van de eventuele onderliggende problemen.

Ten slotte eist de verhuurder tevens dat de rechter de huurder veroordeelt in de kosten van het geding. De verhuurder moet in de dagvaarding motiveren waarom hij ontbinding en ontruiming, de oplegging van één of meer gedragsaanwijzingen en een kostenveroordeling vordert. Daarbij moet worden aangegeven dat de huurder woonoverlast veroorzaakt, moet worden omschreven waaruit de overlastgevendende gedragingen bestaan en hoe de woonoverlast heeft plaatsgevonden. Voor de overige vereisten waaraan een dagvaarding moet voldoen, zoals de datum van betekening, de naam en het kantooradres/de woonplaats van de deurwaarder, de verhuurder en de huurder, de datum waarop en de aanwijzing van de rechterrechter voor wie de huurder moet verschijnen, wordt verwezen naar artikel 45 en artikel 111 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

## 2.3 WIL DE HUURDER NU EEN VRIJWILLIGE GEDRAGSAANWIJZING AANGAAN?

Als er een dagvaarding is opgesteld, dan is het goed om na te gaan of de huurder in dit stadium bereid is om vrijwillig een gedragsaanwijzing aan te gaan. Dit kan telefonisch geschieden, maar bij voorkeur door de huurder uit te nodigen voor een gesprek op locatie. Bij een gesprek op locatie kunnen eventueel ook de burens, hulpverleners, medewerkers van de gemeente of medewerkers van de politie aanwezig zijn.

Indien de huurder nu bereid is om het probleem op te lossen door middel van het aangaan van één of meer gedragsaanwijzingen, kan met hem een vrijwillige gedragsaanwijzing worden aangegaan. De term vrijwillig geeft in dat geval aan dat hiervoor altijd de volledige medewerking van de huurder vereist is. De vrijwillige gedragsaanwijzing kan worden neergelegd in een vaststellings-overeenkomst. Een vaststellingsovereenkomst is een overeenkomst waarbij in dit geval de verhuurder en de huurder de door hen gemaakte afspraken, om het probleem van de woonoverlast op te lossen en woonoverlast in de toekomst te voorkomen, vastleggen (artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek).

---

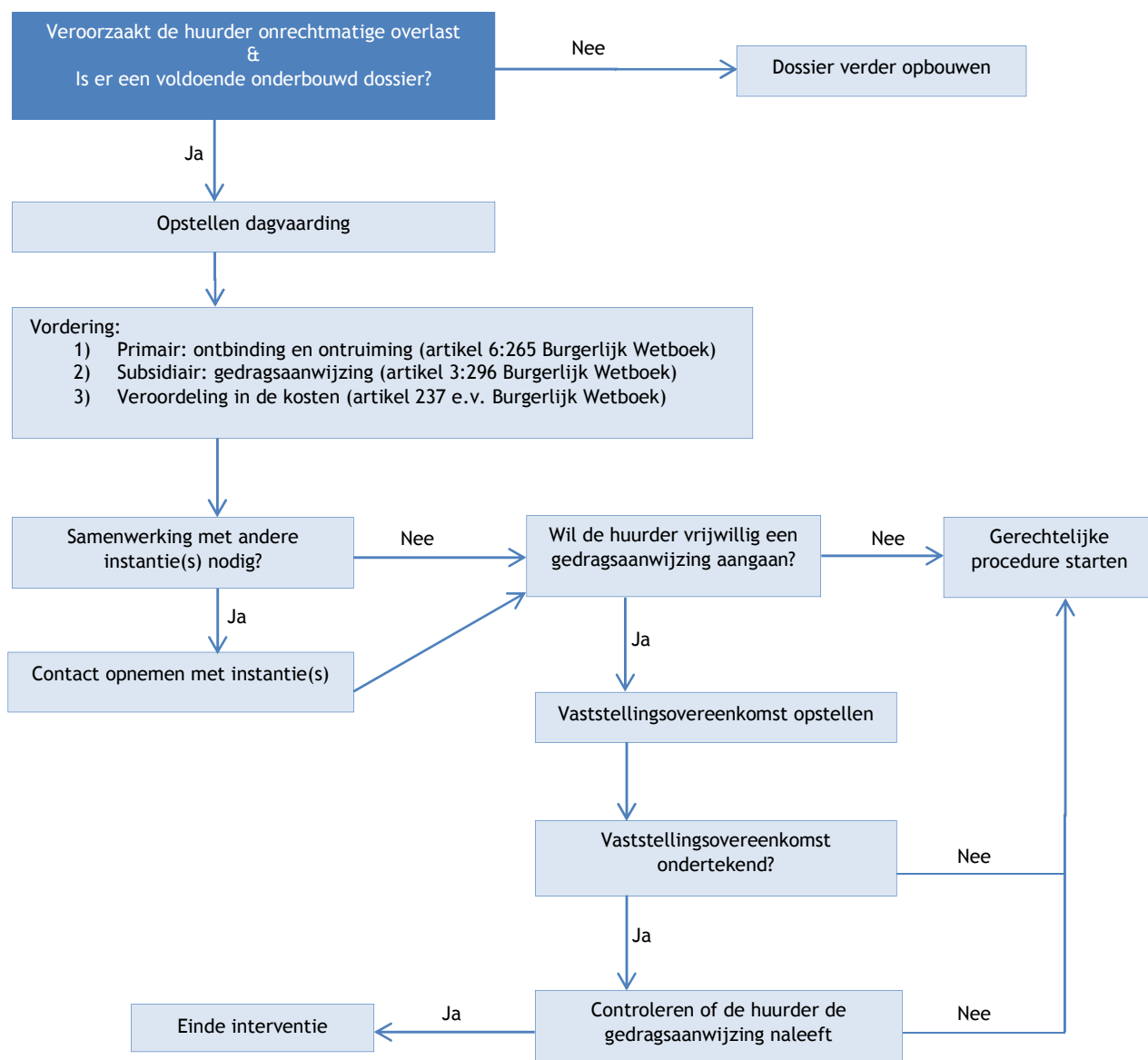
### *Artikel 7:900 Burgerlijk Wetboek*

Op grond van dit artikel kunnen de verhuurder en de huurder een overeenkomst sluiten waarbij zij zich ter beëindiging of ter voorkoming van woonoverlast jegens elkaar verbinden. In die overeenkomst kan worden afgesproken dat de huurder zich aan bepaalde afspraken dient te houden.

---

In de vaststellingsovereenkomst moeten de woonoverlast en de gedragsaanwijzing(en) duidelijk worden omschreven, zodat voor de huurder duidelijk is aan wat voor gebod of verbod hij zich dient te houden. Daarnaast kan in verband met de handhaafbaarheid van de gedragsaanwijzing in de vaststellings-overeenkomst worden opgenomen, dat de huurder bij niet-naleving van de gedragsaanwijzing aan de verhuurder een contractuele boete verschuldigd is (zie artikel 6:91 van het Burgerlijk Wetboek). De vaststellingsovereenkomst wordt vervolgens aan de huurovereenkomst gehecht. Gedurende een bepaalde periode moet vervolgens worden gekeken of de huurder de vrijwillige gedragsaanwijzing naleeft. Bij naleving van de gedragsaanwijzing zal verdere interventie van de verhuurder niet nodig zijn. Het kan echter ook zo zijn dat de huurder zich niet aan de gedragsaanwijzing houdt en dat de woonoverlast gewoon voortduurt. In dat geval dient de huurder te worden gedagvaard en zal hij op een bepaalde datum voor de rechter moeten verschijnen.

## Dagvaarden



## 3 DE COMPARITIE VAN PARTIJEN

De dagvaarding moet door een deurwaarder worden betekend en de zaak dient bij de rechtbank op de rol te worden gezet. De verhuurder of diens vertegenwoordiger kan hiervoor zorg dragen. De huurder heeft vervolgens de gelegenheid om te reageren in een conclusie van antwoord. Daarin geeft de huurder aan waarom hij het niet eens is met de vorderingen van de verhuurder. Zie voor het begrip conclusie van antwoord de lijst met juridische terminologie in bijlage A van de handreiking. De rechter zal vervolgens bepalen hoe de zaak verder zal worden afgehandeld. In veel gevallen zal de rechter een comparitie na antwoord (ook wel een comparitie van partijen) gelasten. In dat geval bent u aangekomen bij stap drie.

Een comparitie na antwoord is een zitting waarbij zowel de verhuurder als de huurder voor de rechter verschijnen, nadat beide partijen hun standpunten schriftelijk of mondeling hebben toegelicht. De rechter kan deze zitting gebruiken om (extra) informatie van de verhuurder en de huurder te verkrijgen. Daarnaast is het gebruikelijk om tijdens de comparitie te kijken of partijen door middel van het sluiten van een compromis tot een oplossing van het probleem kunnen komen. Partijen kunnen namelijk in overleg met elkaar treden en gezamenlijk tot één of meer gedragsaanwijzingen komen. Zij spreken dan af dat de huurder zich aan die gedragsaanwijzing(en) moet houden. De rechter zal door middel van het wijzen van een tussenvonnis een comparitie na antwoord bepalen.

### 3.1 BETROKKENEN UITNODIGEN VOOR DE ZITTING

De verhuurder en de huurder (of diens vertegenwoordigers) ontvangen van de griffie van de rechtbank middels een brief een uitnodiging voor de zogenaamde comparitie van partijen. Indien het gewenst is dat andere belanghebbenden, zoals de wijkagent, hulpverleners, gemeenteambtenaren of omwonenden bij de comparitie aanwezig zijn, dan kan de verhuurder en/of de huurder deze belanghebbenden uitnodigen voor en meenemen naar de zitting.

### 3.2 VASTSTELLINGSOVEREENKOMST VOORBEREIDEN EN EVENTUEEL INSTANTIES BENADEREN

In de praktijk wordt een comparitie van partijen vaak benut om te kijken of de zaak kan worden geschikt. Wellicht gaat de huurder ter zitting akkoord met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Daarom is het voor de verhuurder van belang om alvast na te denken over wat er in een eventueel met de huurder te sluiten vaststellingsovereenkomst moet worden opgenomen. Het is raadzaam om voorafgaand aan de zitting een vaststellingsovereenkomst in conceptvorm voor te bereiden en na te denken over de inhoud daarvan. Voor de inhoud van de vaststellingsovereenkomst kunnen laatste-kans-overeenkomsten die in de praktijk geregeld met een huurder worden gesloten een handig hulpmiddel zijn. Daarnaast is het aan te bevelen om in deze fase eventueel hulpverlenende instanties, zoals de geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg, te betrekken in het opstellen van een concept gedragsaanwijzing.

### 3.3 DE ZITTING

Op de dag van de comparitie verschijnen beide partijen voor de rechter. De rechter zal de standpunten van de verhuurder en huurder aanhoren en één partij of beide partijen vragen stellen om meer informatie te verkrijgen.

De rechter zal als eerste het woord geven aan de verhuurder of diens vertegenwoordiger als eisende partij. De verhuurder of diens vertegenwoordiger dient in dat geval aan te geven dat de huurder overlast veroorzaakt en dat sprake is van een tekortkoming. Daarbij wordt aangegeven waaruit die overlastgevende gedragingen bestaan en hoe vaak de huurder woonoverlast veroorzaakt. Daarnaast is het belangrijk om aan te geven waarom de verhuurder een gerechtelijke procedure heeft gestart. Hierbij kan worden uitgelegd dat de woonoverlast (grote) gevolgen heeft voor omwonenden en dat minder ingrijpende maatregelen niet hebben gewerkt.



De rechter zal als tweede het woord aan de huurder geven en één partij of beide partijen vragen stellen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de rechter van de verhuurder meer wil weten over de feitelijke woonsituatie binnen het wooncomplex. Het kan ook zijn dat de rechter van een drugsverslaafde huurder die een afkickprogramma volgt wil weten wat de huidige stand van zaken met betrekking tot het clean worden is. Vervolgens kunnen beide partijen nog een keer over en weer reageren op elkaars standpunten. Daarna zal de rechter onderzoeken of een schikking tot de mogelijkheden behoort. Hij zal aan de verhuurder en de huurder vragen of beiden bereid zijn om met de andere partij te gaan praten. Bij een positief antwoord van beide partijen zal de rechter de zitting schorsen. Beide partijen hebben dan de gelegenheid om op de gang met elkaar te praten en te kijken of zij er onderling uit kunnen komen.

Wanneer de zitting wordt voortgezet en partijen er onderling uit zijn gekomen, wordt er een vaststellingsovereenkomst opgesteld (of een proces-verbaal opgesteld). Daarin kan een vrijwillige gedragsaanwijzing worden opgenomen en worden bepaald dat de huurder bij niet naleving van de gedragsaanwijzing aan de verhuurder een contractuele boete is verschuldigd (artikel 6:91 van het Burgerlijk Wetboek). Het opnemen van een contractuele boete bevordert de handhaafbaarheid van de gedragsaanwijzing. Het is een financiële prikkel voor de huurder om zich aan de gedragsaanwijzing te houden. De vaststellingsovereenkomst of het proces-verbaal dient de verhuurder samen met de huurder te ondertekenen.

---

#### *Voorbeeld I vrijwillige gedragsaanwijzing*

In deze zaak veroorzaakte de huurder jarenlang overlast aan omwonenden en medewerkers van de verhuurder. De klachten bestonden uit uitschelden, hard vloeken, luid schreeuwen en het zowel telefonisch als op straat lastig vallen van medewerkers van de verhuurder door zich agressief en bedreigend uit te leren. Daarnaast belde hij de verhuurder onophoudelijk (soms wel 200 keer per dag). De verhuurder start uiteindelijk een gerechtelijke procedure. Tijdens een comparitie van partijen hebben partijen een vaststellingsovereenkomst gesloten. In die vaststellingsovereenkomst staat dat de verhuurder en de huurder onder meer zijn overeengekomen dat:

- a) de huurder zich verplicht om aan omwonenden geen enkele vorm van overlast te bezorgen;
- b) dat de huurder maximaal één keer per week op een door de verhuurder aan de huurder mee te delen tijdstip telefonisch contact kan opnemen met een specifieke medewerker van de verhuurder;
- c) dat de huurder verplicht is om verder geen telefonisch contact met de verhuurder op te nemen, tenzij er sprake is van een urgente situatie, zoals een storing;
- d) dat bezoek aan de verhuurder slechts plaatsvindt na een daartoe met een specifieke medewerker van de verhuurder of diens vervanger telefonisch gemaakte afspraak;
- e) dat de huurder zich in (telefonische) contacten met medewerkers van de verhuurder steeds op een algemeen aanvaardbare wijze zal uiten;
- f) dat wanneer de huurder deze gedragsaanwijzingen niet naleeft, de verhuurder de kantonrechter zal verzoeken om de comparitie voort te zetten en de kantonrechter zal vragen om de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de huurwoning uit te spreken.

*Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 februari 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:1390*

---

### **3.3.1 HUURDER ONDERTEKENT VASTSTELLINGSOVEREENKOMST**

Wanneer de verhuurder samen met de huurder de vaststellingsovereenkomst of het proces-verbaal heeft ondertekend, moet de verhuurder de rechter vragen om de zaak aan te houden. Daarmee wordt het geven van een eindbeslissing voor bijvoorbeeld drie maanden of een half jaar uitgesteld. Als de rechter bepaalt dat hij de zaak niet aanhoudt, dan is de zaak met het sluiten van de vaststellingsovereenkomst voor de rechter afgedaan.

Het aanhouden van de zaak is wenselijk, omdat daarmee een rechterlijke controlemogelijkheid wordt gecreëerd. De rechter zal de huurder een bepaalde termijn, bijvoorbeeld drie maanden of een half jaar, geven om de gedragsaanwijzingen na te leven. Daarna zal de rechter kijken of en zo ja in welke mate de huurder zich aan de gedragsaanwijzing(en) heeft gehouden. Daarnaast is aanhouding van de zaak wenselijk, omdat de verhuurder geen nieuwe dagvaardingsprocedure hoeft te starten als de huurder de gedragsaanwijzing(en) niet nakomt. Hiermee kan de procedure om een ontbindings- en ontruimingsvonnis te verkrijgen aanzienlijk worden verkort. Dit levert voordelen op voor de verhuurder en omwonenden, omdat er snel een einde komt aan de woonoverlast en er sneller weer een ongestoord woongenot is voor de omwonenden.

---

#### *Voorbeeld II vrijwillige gedragsaanwijzing*

Deze zaak is een mooi voorbeeld waarbij het aangaan van een vrijwillige gedragsaanwijzing tijdens een comparitie en het aanhouden van de zaak later voor de verhuurder en omwonenden voordelen oplevert. De huurder veroorzaakte jarenlang overlast aan omwonenden en medewerkers van de verhuurder. Tijdens de comparitie van partijen werd een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin meerdere gedragsaanwijzingen waren opgenomen. De rechter hield de zaak vervolgens aan om te kijken of de huurder zich aan de gedragsaanwijzingen hield. Dat was helaas niet het geval. Als gevolg hiervan verzocht de verhuurder bij akte om een voortzetting van de comparitie van partijen. De kantonrechter wees de vordering van de verhuurder tot ontbinding en ontruiming toe, aangezien de huurder opnieuw een medewerker van de verhuurder had uitgescholden en hij tegen de afspraken in contact had gezocht met andere medewerkers van de verhuurder.

*Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 februari 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:1390*

---

Er kunnen zich nu dus twee situaties voordoen. Ten eerste kan het zijn dat de huurder zich aan de vaststellingsovereenkomst houdt door de gedragsaanwijzing na te leven en dat er door omwonenden geen woonoverlast meer wordt ervaren. In dat geval eindigt daarmee de tussenkomst van de verhuurder in de zaak. Ten tweede kan zich de situatie voordoen dat de huurder de vrijwillige gedragsaanwijzing niet naleeft en gewoon doorgaat met het veroorzaken van woonoverlast. Als de rechter de eerdere zaak heeft aangehouden en de huurder zich niet aan de afspraken houdt, kan alsnog een uitspraak worden verkregen zonder dat daarvoor opnieuw een dagvaarding moet worden uitgebracht.

Als de rechter de zaak niet heeft aangehouden, dient de verhuurder met de reeds gesloten vaststellingsovereenkomst in de hand alsnog een uitzettingsprocedure te beginnen. De verhuurder vordert in dat geval dat de rechter de huurovereenkomst zal ontbinden en dat hij de huurder veroordeelt om de huurwoning te verlaten. De vraag is dan natuurlijk wat de eerdere procedure voor zin heeft gehad. De reeds met de huurder gesloten vaststellingsovereenkomst met daarin de vrijwillige gedragsaanwijzing en het feit dat de woonoverlast niet is gestopt, leveren in dat geval een procedureel voordeel op. Hiermee heeft de verhuurder namelijk het dossier verder opgebouwd. De rechter zal naar verwachting in een dergelijk geval sneller overgaan tot een toewijzing van de vordering tot ontbinding en ontruiming: het is immers duidelijk dat er een tekortkoming is en dat eerder tevergeefs naar een andere oplossing is gezocht.

#### **3.3.2 HUURDER ONDERTEKENT VASTSTELLINGSOVEREENKOMST NIET**

Het kan zijn dat partijen op de zitting niet nader tot elkaar zijn gekomen en/of dat de huurder weigert om een vaststellingsovereenkomst met daarin een vrijwillige gedragsaanwijzing te ondertekenen. In dat geval dient de rechter vonnis te wijzen en ontvangt de verhuurder of diens vertegenwoordiger doorgaans binnen vier weken het vonnis.

### 3.4 DE UITSPRAAK VAN DE RECHTER

Wanneer een rechter vonnis dient te wijzen dan kan hij de primaire vordering toewijzen, de subsidiaire vordering toewijzen of beide vorderingen afwijzen. Hieronder zullen deze mogelijkheden kort worden besproken.

#### 3.4.1 DE RECHTER WIJST DE PRIMAIRE VORDERING TOE

Het kan zijn dat de rechter de primaire vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde toewijst. Dat is het geval indien ontbinding en ontruiming gelet op de mate waarin woonoverlast is veroorzaakt gerechtvaardigd is. Dat kan zijn omdat de huurder bijvoorbeeld niet wil meewerken aan het terugdringen of stoppen van de overlast of omdat tekortkoming van de huurder zodanig ernstig is dat slechts het ontbinden van de huurovereenkomst en het uit huis zetten van de overlastgever een billijke oplossing is. De rechter zal in dat geval de subsidiaire vordering tot het opleggen van een (onvrijwillige) gedragsaanwijzing afwijzen.

---

##### *Rechtbank Almelo 16 maart 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BV9811*

In deze zaak werd in een huurwoning een aardige hoeveelheid cocaïne gevonden. Aange troffen toppen van hennepplanten wijzen op de eerdere aanwezigheid van een hennepkwekerij. De voorzieningenrechter wijst de vordering van de verhuurder tot ontruiming van de huurwoning toe: “ *De aangetroffen hoeveelheden kunnen bezwaarlijk als voor eigen gebruik gelden.(...) [De huurders] hebben zich niet als goed huurders gedragen en zijn tekortgeschoten in de nakoming van de (huur)overeenkomst. Dat rechtvaardigt de ontbinding van die overeenkomst en om vooruitlopend daarop, de ontruiming van het gehuurde te vorderen. De voorzieningenrechter gaat voorbij aan het verweer van [de huurders] dat de belangen van hun jonge kinderen zwaarder wegen dan het belang van [de verhuurder]. Die belangen hadden zij moeten laten prevaleren voordat zij ertoe kwamen om dergelijke hoeveelheden verdovende middelen in de woning aanwezig te laten zijn en om daarin te gaan handelen.*”

---

#### 3.4.2 DE RECHTER WIJST DE SUBSIDIAIRE VORDERING TOE

Het kan natuurlijk heel goed zijn dat de mate waarin woonoverlast wordt veroorzaakt ernstig is, maar niet een zodanig ernstige tekortkoming oplevert dat deze een ontbinding van de huurovereenkomst en een ontruiming van het gehuurde op dit moment rechtvaardigt. In dat geval zal de rechter gaan kijken of het probleem ook met een minder ingrijpend middel dan een gedragsaanwijzing kan worden aangepakt.

---

In deze zaak maakt de huurder van zijn voor- en achtertuin een puinhoop. Beide tuinen waren overwoekerd met onkruid en er lag allemaal rommel, waaronder oud meubilair, sloophout en afval, en hopen zand en opgestapelde terrastegels. De verhuurder is uiteindelijk een gerechtelijke procedure gestart. De kantonrechter stelde de huurder vervolgens in de gelegenheid om zijn tuin in orde te maken. De huurder geeft hieraan gehoor en de kantonrechter wijst de vordering van de verhuurder tot ontbinding en ontruiming af, aangezien de huurder de voor- en achtertuin binnen de gestelde termijn in een nette staat heeft gebracht waardoor een ontbinding en ontruiming niet gerechtvaardigd is. De kantonrechter wijst de vordering dat de huurder de voor- en achtertuin in een nette staat moet houden, onder oplegging van een dwangsom, toe.

Rechtbank Rotterdam, 3 augustus 2012, zaaknummer 1345901 / CV EXPL 12-24443

---

Indien de rechter van oordeel is dat een gedragsaanwijzing tot de mogelijkheid behoort, dan zal hij de primaire vordering afwijzen en de subsidiaire vordering toewijzen. Daarvoor is vereist dat er sprake is van een tekortkoming. Dat betekent dat de huurder zijn verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en/of de wet niet is nagekomen. Hij heeft zich niet als een goed huurder gedragen. Het is niet noodzakelijk dat er sprake is van een ernstige tekortkoming van de huurder en evenmin is vereist dat de tekortkoming de huurder kan worden toegerekend. Dat laatste betekent dat de tekortkoming niet de schuld van de huurder hoeft te zijn. Niet vereist is dat de huurder verwijtbaar heeft gehandeld. Hoe zit het dan met de situatie waarbij de kinderen van de huurder woonoverlast veroorzaken? In dat geval komen de gedragingen van de kinderen op grond van artikel 7:219 en artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek voor rekening en risico van de huurder. Hij dient ervoor te zorgen dat zijn kinderen geen woonoverlast veroorzaken en/of dat het veroorzaken van overlast stopt. Indien hij dat niet doet dan handelt de huurder in strijd met de bepalingen uit de huurovereenkomst en/of gedraagt hij zich niet als een goed huurder. Daarnaast is vereist dat de gedragsaanwijzing voldoende precies is omschreven.

Als de rechter de subsidiaire vordering heeft toegewezen volgt stap vier van deze handreiking.

### 3.4.3 DE RECHTER WIJST DE PRIMAIRE EN DE SUBSIDIAIRE VORDERING AF

Het kan ook zo zijn dat de rechter zowel de primaire als de subsidiaire vordering afwijst, omdat er naar het oordeel van de rechter geen sprake is van een tekortkoming van de huurder of de vorderingen niet voldoende precies zijn omschreven. Indien de rechter heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een tekortkoming of dat de vorderingen niet voldoende precies zijn omschreven, is het belangrijk om de zaak te evalueren. Daarbij dient de verhuurder na te gaan waarom er in die zaak geen sprake is van een tekortkoming en of er wellicht sprake is van woonoverlast die hoort bij een normale woonomgeving.

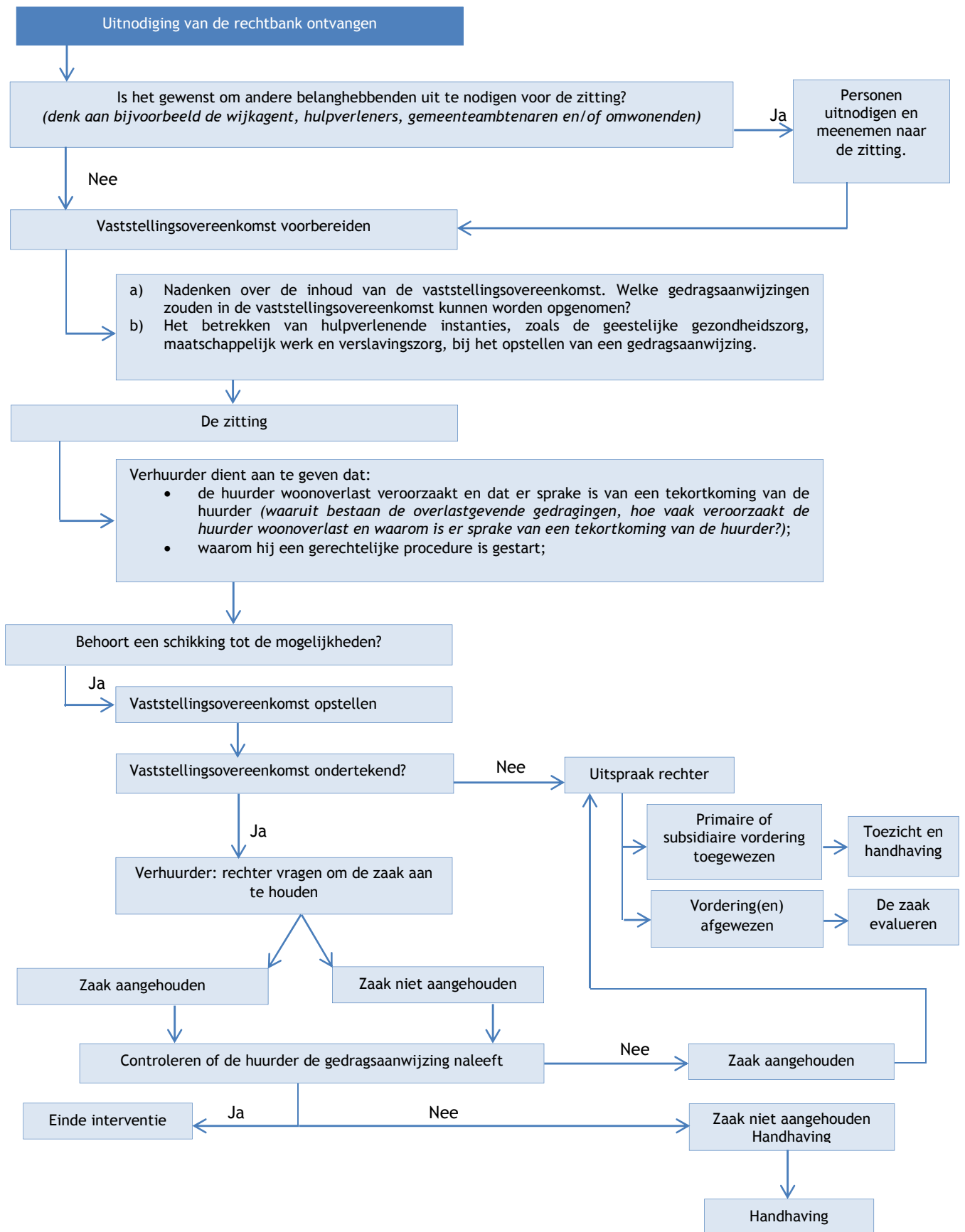
---

#### *Rechtbank Amsterdam 26 juni 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:4188*

In deze zaak ging het om het schoonmaken en schoonhouden van een woning. De kantonrechter overwoog dat de huurder gehouden is aan zijn verplichtingen van de huurovereenkomst, dat hij geen schade mag toebrengen aan de woning en dat hij zich als een goed huurder moet gedragen. Naar het oordeel van de kantonrechter was het aannemelijk dat de huurder in het verleden niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan. De huurder had zijn woning inmiddels schoongemaakt. De verhuurder vond echter dat de huurder de woning onvoldoende had schoongemaakt. De kantonrechter oordeelde dat de betreffende ruimtes niet in dusdanige staat waren dat moet worden geoordeeld dat schade aan de woning was ontstaan, of dat er sprake was van gevaarzetting. Niet aannemelijk was dat de huurder overlast voor zijn burens had veroorzaakt, zodat er ook onvoldoende aanleiding was om te oordelen dat de huurder tekort zal schieten in de nakoming van zijn verplichting om schoon te maken of zich als een goed huurder te gedragen.

---

## Comparitie na antwoord



## 4 TOEZICHT EN HANDHAVING

Nadat de verhuurder van de rechtbank een vonnis heeft gekregen waarin aan de huurder één of meerdere gedragsaanwijzingen zijn opgelegd, dient hij de deurwaarder opdracht te geven om het vonnis te betekenen. De deurwaarder maakt in dat geval het vonnis door middel van een door hem opgemaakte akte officieel bekend aan de huurder. Vervolgens dient de verhuurder gedurende een periode te controleren of de huurder zich aan de gedragsaanwijzing houdt. De verhuurder kan op verschillende manieren toezicht houden. Hij kan bijvoorbeeld controleren of de huurder de gedragsaanwijzing(en) naleeft door contact op te nemen met de wijkagent, de gemeenten, een instantie die de huurder helpt met zijn drugs- en/of alcoholverslaving, omwonenden en/of de huurder. Op die manier kan worden gekeken wat de huidige stand van zaken is. De verhuurder kan ook één van zijn medewerkers een bezoek aan de woning laten afleggen, zodat kan worden gekeken in hoeverre de huurder zich aan de gedragsaanwijzing(en) houdt. Deze medewerker kan bij de huurder en/of omwonenden informeren of de woonoverlast is gestopt. De medewerker kan ook foto's maken van bijvoorbeeld de tuin en/of de huurwoning. Deze foto's kunnen vervolgens aan het dossier worden toegevoegd. Het is in verband met het bewijs dat de woonoverlast voortduurt raadzaam om foto's en verklaringen van bijvoorbeeld de wijkagent, de gemeente, hulpverlenende instanties, omwonenden en/of de huurder schriftelijk vast te leggen en deze aan het dossier toe te voegen.

Wanneer blijkt dat de huurder geen woonoverlast meer veroorzaakt, dan is de zaak afgehandeld en is dit hoofdstuk verder niet meer van toepassing. Indien de woonoverlast aanhoudt dan zal de verhuurder de gedragsaanwijzing moeten handhaven. In dat geval dienen de volgende stappen te worden doorlopen, waarbij er onderscheid moet worden gemaakt tussen de vrijwillige en de onvrijwillige gedragsaanwijzing.

Stap 4.1 van deze handreiking gaat over de situatie dat de verhuurder met de huurder (vrijwillig) een gedragsaanwijzing is aangegaan. Stap 4.2 beschrijft de situatie wanneer de rechter aan de huurder een (onvrijwillige) gedragsaanwijzing heeft opgelegd.

### 4.1 EEN VRIJWILLIGE GEDRAGSAANWIJZING

Als de verhuurder met de huurder een vrijwillige gedragsaanwijzing is aangegaan, dan moet de verhuurder toezicht houden op de naleving van de gedragsaanwijzing. Daarbij kan hij samenwerken met andere organisaties, zoals de gemeente, de politie en hulpverlenende instanties zoals de geestelijke gezondheidszorg, maatschappelijk werk en verslavingszorg.

Het kan zijn dat de huurder vrijwillige de gedragsaanwijzing is aangegaan, zonder dat er een dagvaarding is uitgebracht. Als blijkt dat de huurder in een dergelijk geval de gedragsaanwijzing niet naleeft, dan zal de verhuurder de contractuele boete die de huurder aan hem verschuldigd is moeten innen. De verhuurder dient de huurder een brief te sturen waarin staat op welke datum geconstateerd is dat de huurder de gedragsaanwijzing niet is nagekomen en dat hij daarmee een contractuele boete aan de verhuurder is verschuldigd. De brief vermeldt de hoogte van de contractuele boete en bevat een verzoek aan de huurder om de contractuele boete binnen een bepaalde termijn te betalen. Indien de huurder weigert om de contractuele boete te betalen, dan zal de verhuurder een gerechtelijke procedure moeten starten om de contractuele boete te innen. Daarvoor is vereist dat de verhuurder de huurder schriftelijk aanmaant (artikel 6:93 van het Burgerlijk Wetboek). Het kan echter ook zijn dat de verhuurder en de huurder hiervan hebben afgeweken, doordat zij in de vaststellingsovereenkomst hebben afgesproken dat bij het niet naleven van de gedragsaanwijzing(en) de contractuele boete direct opeisbaar is. In dat geval kan de verhuurder bij de rechter direct de betaling van de contractuele boete vorderen. Het sturen van een schriftelijke ingebrekestelling is dan niet vereist.



Naast het innen van de contractuele boete kan de verhuurder tegelijkertijd een gerechtelijke procedure te starten om de huurovereenkomst te ontbinden en/of het gehuurde te ontruimen. Hiervoor kan weer worden teruggegaan naar stap 2 van deze handreiking. De reeds met de huurder gesloten vaststellingsovereenkomst kan in dat geval als bewijsmiddel worden gebruikt. Een procedureel voordeel hiervan is dat op die manier sneller een vonnis met een onvrijwillige gedragsaanwijzing of een ontruimingsvonnis kan worden verkregen.

Als de verhuurder tijdens de comparitie van partijen met de huurder een vrijwillige gedragsaanwijzing (vaststellingsovereenkomst) heeft gesloten, hangt de vervolgstap af van de vraag of de rechter de zaak heeft aangehouden. Indien de rechter de zaak niet heeft aangehouden en de woonoverlast voortduurt, dan dient de verhuurder opnieuw een dagvaarding uit te brengen. Daarbij vordert de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Hiervoor kan weer worden teruggegaan naar stap 2 van deze handreiking. Ook hierbij geldt dat met de eerdere gedragsaanwijzing (de vaststellingsovereenkomst) en het voortduren van de woonoverlast het dossier verder is opgebouwd. Tegelijkertijd kan de verhuurder de contractuele boete die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is gaan innen. Dit kan hij doen op de manier die hierboven reeds is beschreven bij een gedragsaanwijzing die de huurder vrijwillig, voorafgaand aan een gerechtelijke procedure, is aangegaan.

De rechter kan tijdens de zitting ook hebben besloten om de zaak voor een bepaalde periode aan te houden. De rechter zal dan na die periode kijken of de huurder zich aan de vrijwillige gedragsaanwijzing heeft gehouden. Wanneer de woonoverlast niet is gestopt en er geen of onvoldoende vooruitgang is geboekt, zal de rechter nagaan hoe dat precies komt. Daarnaast zal hij bekijken of de eerdere primaire of subsidiaire vordering van de verhuurder ook voor toewijzing in aanmerking komt.

Toewijzing van de primaire of subsidiaire vordering zal naar verwachting in een dergelijk geval geen problemen opleveren. Afwijzing van het primair of subsidiair gevorderde ligt namelijk niet voor de hand, omdat de huurder de vaststellingsovereenkomst niet is nagekomen en gewoon is doorgegaan met het veroorzaken van woonoverlast. Dit levert een tekortkoming van de huurder op in de nakoming van de vaststellingsovereenkomst en hoofdregel is dat iedere tekortkoming een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. De verhuurder heeft met de vaststellingsovereenkomst en het tekortschieten van de huurder in de nakoming daarvan extra feiten en omstandigheden aan het dossier kunnen toevoegen, waardoor ontbinding en ontruiming wel gerechtvaardigd kan zijn.

## **4.2 EEN ONVRIJWILLIGE GEDRAGSAANWIJZING**

Wanneer de rechter de huurder een (onvrijwillige) gedragsaanwijzing heeft opgelegd en de woonoverlast is gestopt, dan is de zaak afgedaan. Verdere interventie door verhuurder is dan niet meer noodzakelijk. Dat is anders indien de huurder de gedragsaanwijzing niet heeft nageleefd. In dat geval kan de verhuurder de dwangsommen die de huurder verschuldigd is innen en kan hij een nieuwe gerechtelijke procedure starten om een ontbindingsvonnis en/of een ontruimingsvonnis te verkrijgen.

### ***Het innen van verbeurde dwangsommen***

De verhuurder kan beginnen met het innen van de door de huurder aan de verhuurder verschuldigde (verbeurde) dwangsommen. De huurder kan dwangsommen verbeuren vanaf het moment dat de deurwaarder het vonnis aan hem heeft betekend (artikel 611a van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering). De verhuurder hoeft voor het innen van verbeurde dwangsommen geen tweede procedure te voeren, omdat de rechter de huurder al heeft veroordeeld om één of meer gedragsaanwijzingen na te leven en daarbij een dwangsom heeft vastgesteld. De verhuurder kan met het vonnis in de hand de verbeurde dwangsom innen.

Als er met de huurder een geschil ontstaat over de vraag of er daadwerkelijk één of meer dwangsommen zijn verbeurd, dan moet toch een gerechtelijke procedure worden gestart. Indien de rechter vervolgens oordeelt dat er wel dwangsommen zijn verbeurd, kan de verhuurder met dat vonnis in de hand de dwangsommen gaan innen. Een door de huurder verbeurde dwangsom verjaart na verloop van zes maanden (artikel 611g van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering). Dat betekent dat de verhuurder binnen een half jaar nadat de huurder de dwangsom is verschuldigd moet zijn begonnen met het innen van de dwangsom.

De verhuurder dient de deurwaarder opdracht te geven om de verbeurde dwangsommen te innen. De verhuurder kan de huurder een brief sturen in verband met het innen van de dwangsom. In die brief kan de verhuurder aangeven op welke datum er is geconstateerd dat de huurder de gedragsaanwijzing(en) niet naleeft en dat de huurder daarmee één of meer dwangsommen aan hem is verschuldigd. Tevens zal in de brief de hoogte van het reeds verschuldigde bedrag en het feit dat de deurwaarder dat bedrag voor de verhuurder zal gaan innen worden aangegeven.

#### ***Het starten van een nieuwe gerechtelijke procedure***

De verhuurder kan tevens een nieuwe dagvaarding uitbrengen en de rechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden en de huurder te veroordelen om zijn woning te verlaten. De rechter zal in dat geval gaan kijken of en zo ja in welke mate er op dat moment sprake is van woonoverlast en of de woonoverlast een ontbinding en ontruiming rechtvaardigt.

Het ligt niet voor de hand dat de rechter de vordering zal afwijzen. Immers, de huurder is gewoon doorgegaan met het veroorzaken van woonoverlast. Die feiten en omstandigheden zijn weer toegevoegd aan het dossier en kunnen worden meegenomen bij de toewijzing van de vordering tot ontbinding en ontruiming.

Indien de rechter de ontruimingsvordering toewijst dan kan het zijn dat de huurder zijn woning kwijt raakt. Of dit daadwerkelijk gebeurt, is afhankelijk van de vraag of de verhuurder de huurder nog een tweede kans biedt. Daarover gaat stap 5 in deze handreiking.

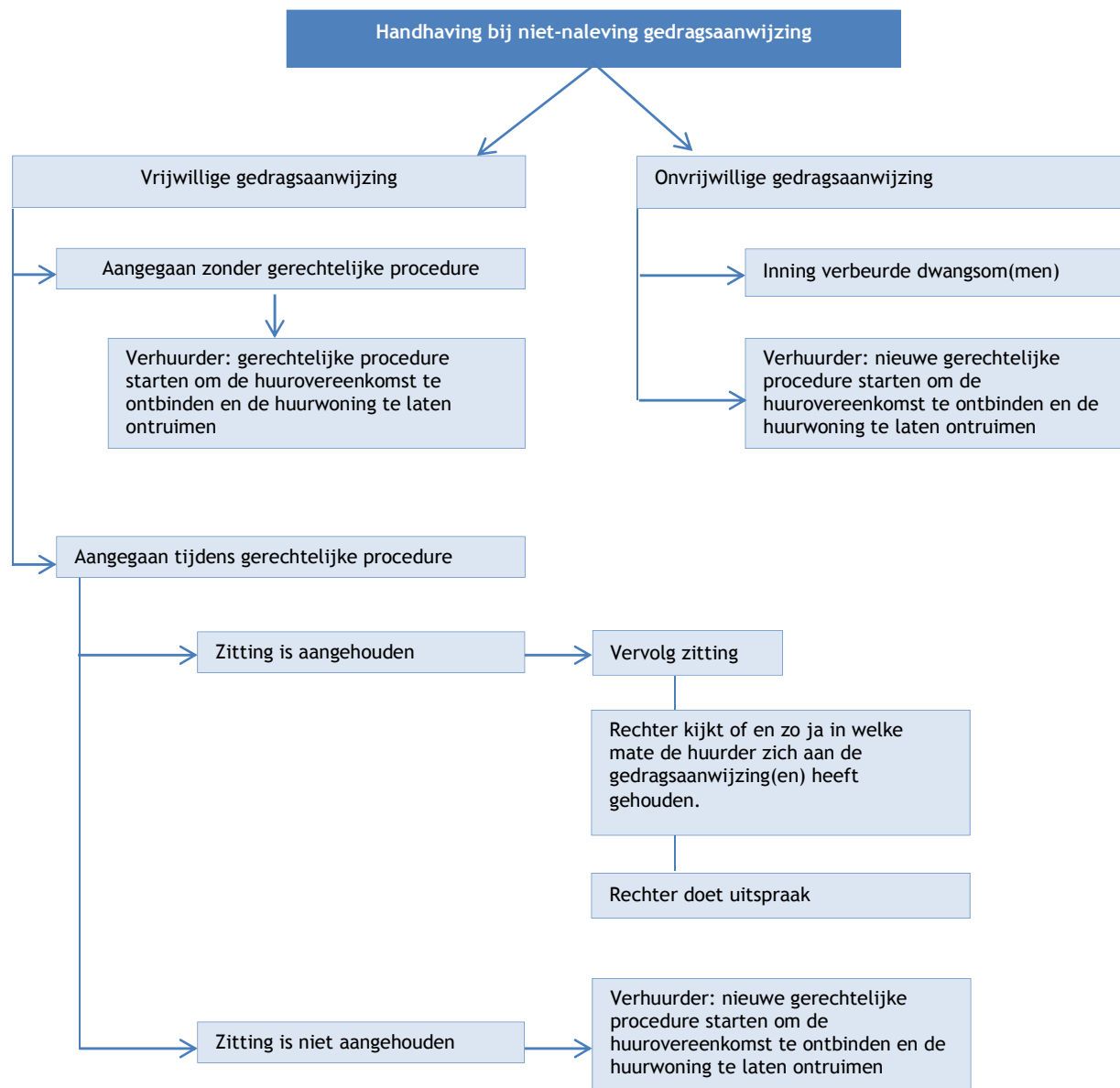
---

***Rechtbank Dordrecht 11 februari 2008,  
ECLI:NL:RBDOR:2008:BC4435***

De kantonrechter had de huurder in deze zaak al eerder gedragsaanwijzingen opgelegd. Zo mocht de huurder geen honden in de tuin houden en mocht hij in de woning niet meer dan één hond hebben. De huurder hield zicht echter niet aan de rechtelijke uitspraak. De verhuurder start daarop een nieuwe gerechtelijke procedure. Naar het oordeel van de kantonrechter blijkt uit de door de verhuurder overgelegde foto's en de verklaringen van omwonenden in voldoende mate dat de huurder woonoverlast veroorzaakt. De kantonrechter wijst de vordering tot ontbinding en ontruiming toe, aangezien de huurder zich niet aan de verboden heeft gehouden.

---

Wat als de rechter deze vordering toch afwijst? In dat geval dient de verhuurder de zaak te evalueren. Onderzocht moet worden waarom de tekortkoming van de huurder nog niet voldoende is om de huurovereenkomst te ontbinden en de huurwoning te laten ontruimen. Een evaluatie van de zaak is belangrijk omdat de verhuurder hiermee leert wanneer een vordering tot ontbinding en ontruiming in ieder geval succesvol zal zijn. Dit is weer positief voor casussen die de verhuurder in de toekomst in verband met woonoverlast onder ogen krijgt. Daarnaast kan de verhuurder in de desbetreffende zaak verder gaan met het opbouwen van een dossier dat voldoende onderbouwd is voor het verkrijgen van een ontbindings- en ontruimingsvonnis.



## 5 ONTBINDING EN ONTRUIMING

De rechter heeft de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning toegewezen. De verhuurder dient in dat geval na te gaan of hij de deurwaarder opdracht wil geven om het vonnis uit te voeren. Wanneer de verhuurder besluit om het vonnis uit te laten voeren, verliest de huurder zijn woning. De verhuurder kan er dan voor kiezen om de huurder een andere woonruimte aan te bieden. Daarnaast kan het zijn dat de verhuurder de huurder nog een allerlaatste kans wil geven door met de huurder een laatste-kans-overeenkomst te sluiten. In deze paragraaf worden deze situaties kort beschreven.

### 5.1 BIEDT DE VERHUURDER DE HUURDER ANDERE WOONRUIMTE AAN?

De verhuurder dient wanneer het vonnis ten uitvoer moet worden gelegd na te denken over de vraag of hij de huurder een andere woonruimte wil aanbieden. Indien de verhuurder de huurder een andere woonruimte aanbiedt zal hij met hem een nieuwe huurovereenkomst aangaan. Daarnaast moet de verhuurder toezicht houden door na te gaan of de huurder in of rondom de andere woning opnieuw woonoverlast veroorzaakt. In dergelijke situaties wordt veelal een nieuwe gerechtelijke procedure gestart om de huurovereenkomst te beëindigen en de woning te ontruimen. Wanneer de verhuurder de huurder geen andere woonruimte aanbiedt, dan zal de huurder zelf op zoek moeten gaan naar een andere woning. De verhuurder kan haar interventie dan afronden door het dossier te sluiten.

### 5.2 SLUIT IK ALS VERHUURDER MET DE HUURDER EEN LAATSTE-KANS-OVEREENKOMST?

De verhuurder kan besluiten om de huurder nog een allerlaatste kans te geven. Dat kan hij doen door met de huurder een laatste-kans-overeenkomst te sluiten. Een laatste-kans-overeenkomst is een overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder, waarbij de verhuurder de huurder nog een allerlaatste kans geeft door hem in zijn woning te laten wonen, mits hij een aantal gedragsaanwijzingen nakomt of doordat de verhuurder de huurder een andere woonruimte aanbiedt, waar de huurder zich ook aan een aantal gedragsaanwijzingen moet houden. Verhuurders bieden soms nadat zij al een ontbindingsvonnis en/of ontruimingsvonnis hebben verkregen de huurder toch nog een laatste kans aan, omdat hiermee dakloosheid van en woonoverlast door de huurder kan worden voorkomen. Met een allerlaatste kans kan bij huurders regelmatig alsnog een gedragsverandering worden bewerkstelligd.

---

#### *Verschil tussen een laatste-kans-overeenkomst en een huurrechtelijke gedragsaanwijzing*

Er bestaat een belangrijk verschil tussen de vrijwillige of onvrijwillige huurrechtelijke gedragsaanwijzing en een gedragsaanwijzing die is opgenomen in een laatste-kans-overeenkomst. Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing is namelijk een instrument om woonoverlast effectief aan te pakken waarbij de huurovereenkomst (nog) niet is ontbonden en de huurder zijn woning (nog) niet hoeft te ontruimen. De huurrechtelijke gedragsaanwijzing beoogt immers te voorkomen dat de huurder zijn woning moet verlaten. Bij een gedragsaanwijzing die is opgenomen in een laatste-kans-overeenkomst is de huurovereenkomst reeds via de rechter ontbonden. De verhuurder geeft de huurder echter een laatste kans. Dat kan door de huurder in de woning te laten wonen mits hij zich aan een aantal gedragsaanwijzingen houdt. De verhuurder kan de huurder echter ook een andere huurwoning toewijzen, waarbij de huurder een aantal gedragsaanwijzingen moet na te leven.

---

Wanneer de verhuurder de huurder een allerlaatste kans wil geven, dan kan één van zijn medewerkers contact opnemen met de huurder en een voorstel aan de huurder doen. In een laatste-kans-overeenkomst kunnen de meest uiteenlopende afspraken worden gemaakt onder meer door het opnemen van één of meer gedragsaanwijzingen waaraan de huurder zich dient te houden. Als blijkt dat de huurder van deze mogelijkheid gebruik wil maken, kan de laatste-kans-overeenkomst worden gesloten.

---

### *Voorbeeld I laatste-kans-overeenkomst*

In deze zaak heeft de huurder een alcohol- en drugsverslaving en gaat de huurder met de verhuurder een laatste-kans-overeenkomst aan. De huurder is een huurwoning toegewezen en er is een begeleidingsovereenkomst en een gebruikersovereenkomst gesloten. In de begeleidingsovereenkomst zijn twee gedragsaanwijzingen opgenomen:

“Met het oog op de leefbaarheid in en om de woonruimte dient de [huurder]:  
a) zelf zijn eigen woonruimte schoon te houden en te onderhouden;  
b) in de directe woonomgeving geen overlast te bezorgen.”

*Rechtbank Arnhem 4 augustus 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BN7710*

---

In de praktijk worden geregeld gemeente overeenkomsten gesloten (zie artikel 6:215 van het Burgerlijk Wetboek). Er is bijvoorbeeld sprake van een gemeente overeenkomst als de verhuurder de huurder zowel woonruimte als begeleiding aanbiedt. Naast een bewoningselement is er dus ook een duidelijk begeleidingselement aanwezig.

Na het sluiten van een laatste-kans-overeenkomst moet de verhuurder toezicht houden door te controleren of de huurder zich aan de gemaakte afspraken houdt.

Wat kan de verhuurder doen als de huurder niet bereid is om mee te werken aan het sluiten van een laatste-kans-overeenkomst? De verhuurder kan in dat geval gewoon de deurwaarder opdracht geven om het vonnis van de rechtbank uit te voeren. Dat geldt ook voor een huurder die een laatste kans heeft gekregen doordat hij in de huurwoning mocht blijven wonen als hij zich aan bepaalde afspraken hield en de huurder deze afspraken niet nakomt. De huurder verliest in dat geval zijn huurwoning en hij zal binnen een bepaalde termijn de woning moeten verlaten. Als de huurder zijn woning niet verlaat kan de deurwaarder met behulp van de politie de woning ontruimen. De woning zal in dat geval worden leeggehaald en de inboedel van de huurder zal worden opgeslagen. De kosten hiervan komen voor rekening van de huurder.

---

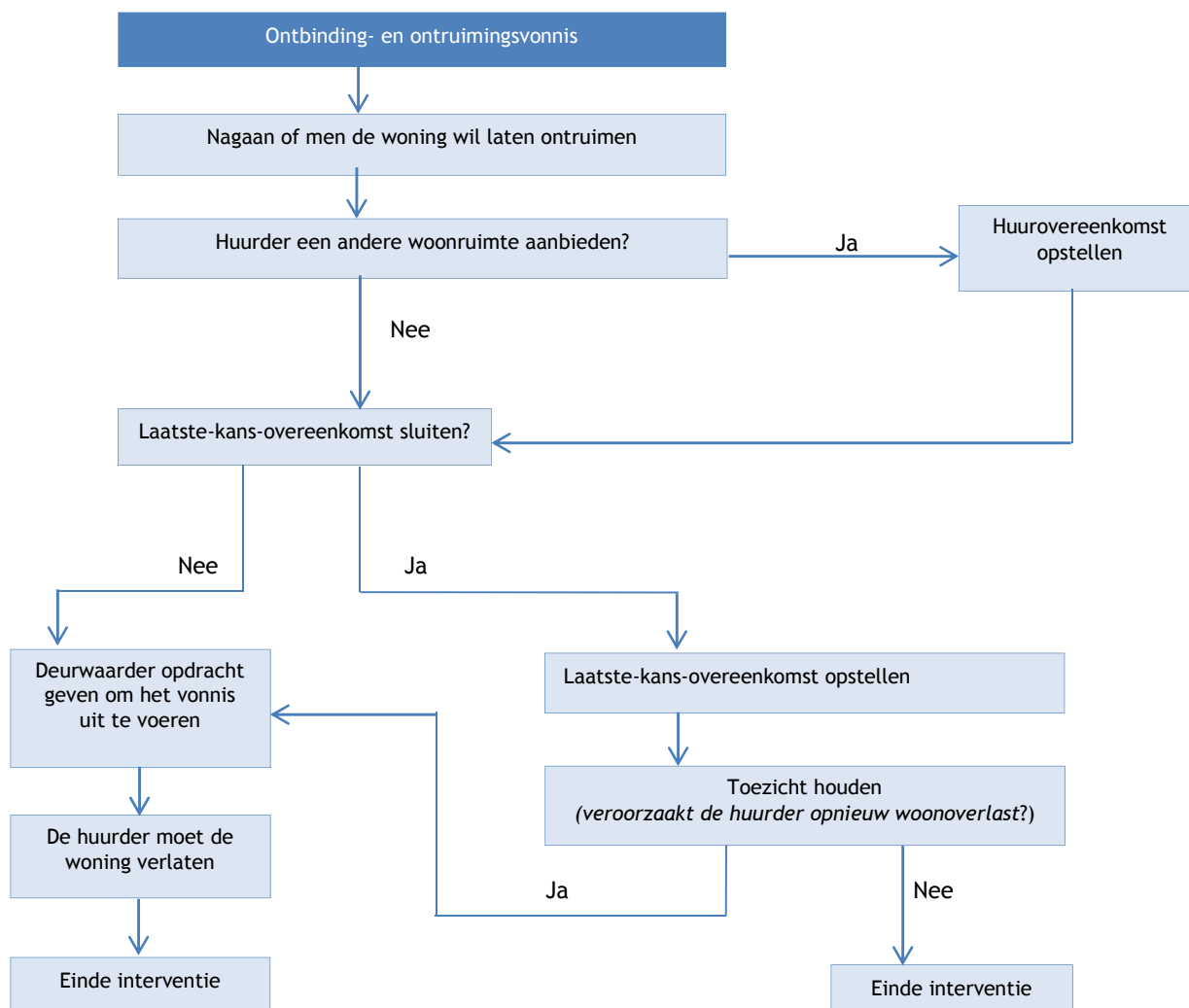
### *Voorbeeld II laatste-kans overeenkomst*

Een gezin uit Amsterdam veroorzaakte al tien jaar lang woonoverlast. De kantonrechter had de ouders veroordeeld om de huurwoning te ontruimen vanwege het veroorzaken van structurele overlast aan omwonenden. Het Gerechtshof bevestigt de uitspraak van de rechtbank, omdat de woonoverlast voldoende is vast komen te staan en een ontruiming in het onderhavige geval niet disproportioneel is. In het kader van de Treiteraangepak die de gemeente Amsterdam met woningcorporaties en andere instanties voert, kreeg het gezin een paar wooncontainers aan de rand van de stad toegewezen. Daarnaast werd er met het gezin een ‘gemende’ bewonersovereenkomst gesloten. Het gezin hield zich echter niet aan deze overeenkomst, doordat zij een huurachterstand hadden laten ontstaan, schade hadden toegebracht aan de containerwoning en omdat zij medewerkers van de verhuurder hadden bedreigd. De verhuurder startte daarop een nieuwe gerechtelijke procedure om een ontruimingsvonnis te verkrijgen. De kantonrechter wees de vordering van de verhuurder toe en het Amsterdamse gezin moest uiteindelijk ook de containerwoningen verlaten.

*Rechtbank Amsterdam 30 mei 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:3094*

---

## Ontbinding en ontruiming



## BIJLAGE A LIJST MET JURIDISCHE TERMINOLOGIE

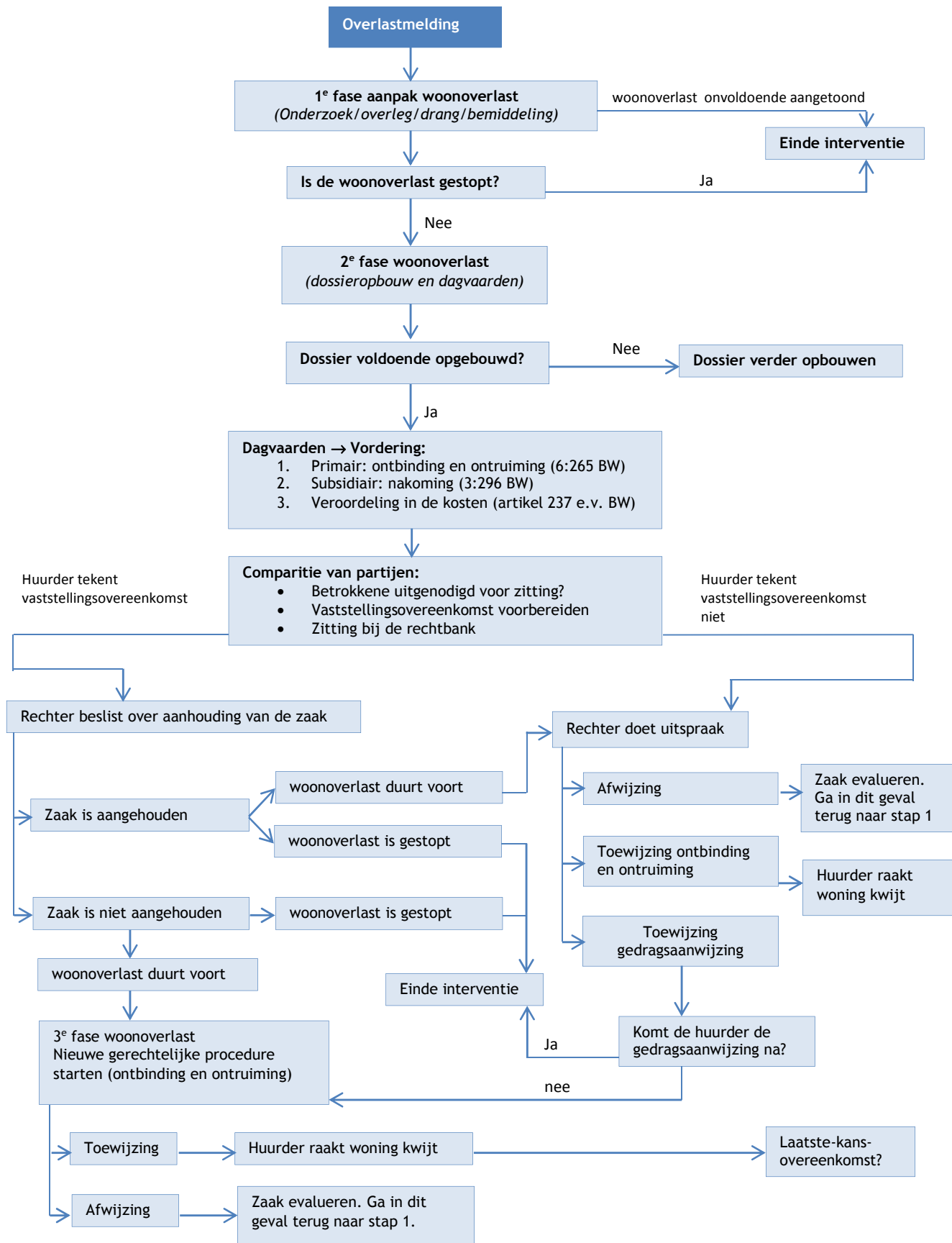
Comparitie na antwoord:	Een terechtzitting waarbij de verhuurder als de huurder voor de rechter verschijnen, nadat beide partijen hun standpunten schriftelijk of mondeling hebben toegelicht. De rechter gebruikt deze zitting om (extra) informatie te verkrijgen of de mogelijkheid tot het treffen van een schikking te onderzoeken.
Conclusie van antwoord:	Een mondeling of schriftelijk verweer van de huurder, waarbij de huurder aangeeft waarom hij het niet eens is met de vordering(en) van de verhuurder.
Comparitie van partijen:	Zie comparitie na antwoord
Dagvaarding:	Een schriftelijk document dat een gerechtelijke procedure bij de burgerlijke rechter inleidt en waarmee de verhuurder de huurder oproept om op een bepaalde datum voor de rechter te verschijnen. Een dagvaarding bevat onder meer de eis (de vorderingen) en de gronden daarvan.
Laatste-kans-overeenkomst:	Een overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder, waarbij de verhuurder de huurder nog een allerlaatste kans geeft door hem in zijn woning te laten wonen, mits hij een aantal gedragsaanwijzingen nakomt of doordat de verhuurder de huurder een andere woonruimte aanbiedt, waarbij de huurder zich ook aan een aantal gedragsaanwijzingen moet houden.
Onvrijwillige gedragsaanwijzing:	De rechter veroordeelt de huurder tot het nakomen van één of meer gedragsaanwijzingen.
Tekortkoming:	De huurder komt zijn verplichting uit de huurovereenkomst en de wet niet na. Hij gedraagt zich niet zoals een goed huurder zich behoort te gedragen
Uitvoerbaar bij voorraad	De verhuurder kan de rechter vragen om het vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Als een vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, dan heeft dit tot gevolg dat de verhuurder het vonnis onmiddellijk kan laten uitvoeren. Wanneer de huurder in hoger beroep is gegaan tegen het vonnis van de rechtbank, dan hoeft de verhuurder dus niet te wachten met de tenuitvoerlegging van het vonnis. Het instellen van hoger beroep heeft dan geen schorsende werking.
Vaststellingsovereenkomst:	Een overeenkomst waarbij de verhuurder en de huurder de door hen gemaakte afspraken om het probleem op te lossen en woonoverlast in de toekomst te voorkomen neerleggen.



Vrijwillige gedragsaanwijzing:

De huurder is voorafgaand aan of tijdens een rechtszitting bereid om het probleem op te lossen door middel van het nakomen van een of meer gedragsaanwijzingen. De term 'vrijwillig' geeft aan dat hiervoor altijd de medewerking van de huurder vereist is.

# BIJLAGE B ALGEMEEN STROOMSCHEMA GEDRAGSAANWIJZING



# BIJLAGE C LIJST MET VEEL GESTELDE VRAGEN

## 1. Wat is een gedragsaanwijzing?

Een gedragsaanwijzing is een voor een overlastveroorzakende huurder geldend gebod (verplichting tot het doen van iets) of een verbod (verplichting tot het nalaten van iets). Voorbeelden zijn een verbod op het hebben van een hond, een verbod op pianospel in de nacht, een verbod op het ontvangen van drugsverslaafden, een contactverbod of een gebod om hulpverlening in de woning te aanvaarden.

## 2. Wat is het doel van een gedragsaanwijzing?

Een gedragsaanwijzing is gericht op het snel verminderen en stoppen van woonoverlast. De klachten van de burens worden op deze wijze snel serieus genomen. Daarnaast wordt met de gedragsaanwijzingen beoogt dat de overlastveroorzaker en zijn familie niet uit hun huurwoning worden gezet vanwege de overlast. Ten slotte wordt met een gedragsaanwijzing zo veel mogelijk geprobeerd om onderliggende oorzaken van de overlast (zoals psychische problemen, verslaving of familieproblemen) aan te pakken.

## 3. Overlast kan toch worden opgelost met bemiddeling en mediation?

Corporatiemedewerkers, wijkagenten, gemeenteambtenaren en buurtbemiddelaars lossen veel zaken op. Dat moet vooral zo blijven. De gedragsaanwijzing is bedoeld voor de gevallen die niet meer met drang/bemiddeling kunnen worden opgelost en niet voor ontruiming in aanmerking komen. De burens hebben in dat geval heel veel last, maar het duurt soms jaren voordat juridisch wordt ingegrepen.

## 4. Wanneer wordt een gedragsaanwijzing ingezet?

De gedragsaanwijzing wordt ingezet als de woonoverlast aan drie voorwaarden voldoet. Ten eerste moet de overlast voldoende ernstig zijn om actie van de verhuurder te rechtvaardigen. De ernst van de overlast zal per geval moeten worden beoordeeld. Ten tweede moet de overlast niet meer met bemiddeling en drang kunnen worden aangepakt. Dat is bijvoorbeeld het geval als buurtbemiddeling niet slaagt of niet kan worden ingezet. Zo kan een overlastveroorzaker psychische problemen hebben, verslaafd of gewelddadig zijn. Een voorbeeld van het uitoefenen van drang is dat de wijkagent bij de huurder langsgaat om met hem te praten. Op die manier kan drang worden uitgeoefend en worden geprobeerd om de huurder ervan te overtuigen dat het beter is om te stoppen met het veroorzaken van woonoverlast. Als de wijkagent de huurder niet kan overtuigen en de overlast dus niet met drang kan worden aangepakt, dan moet worden gekeken of de woonoverlast door middel van een wettelijk dwangmiddel kan worden gestopt. De huurrechtelijke gedragsaanwijzing is dan een wettelijk dwangmiddel waarmee de woonoverlast kan worden aangepakt. Ten derde is ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde (nog) niet aan de orde. Dat kan zijn omdat de overlast (nog) niet ernstig genoeg is om naar de rechter te stappen. De belangen van de overlastveroorzaker en zijn familie kunnen ook zo groot zijn dat een ontruiming niet proportioneel is.

## 5. Wat voegt de gedragsaanwijzing toe aan de reguliere aanpak van woonoverlast?

De gedragsaanwijzing is een aanvullend instrument dat eerder ingezet kan worden tegen ernstige woonoverlast dan het instrument van ontruiming. De burens worden sneller geholpen en de overlastveroorzaker hoeft zijn woning niet te verlaten. Er wordt eerder en minder ingrijpend opgetreden tegen woonoverlast.

## **6. Wie legt een gedragsaanwijzing op?**

Een gedragsaanwijzing kan op twee manieren worden opgelegd. Ten eerste kan de overlastveroorzaker op elk moment vrijwillig een gedragsaanwijzing met de verhuurder overeenkomen. De gedragsaanwijzing wordt dan opgenomen in een overeenkomst, die bij de reguliere huurovereenkomst wordt gevoegd. Ten tweede kan de rechter een gedragsaanwijzing opleggen. Dat gebeurt als de huurder niet vrijwillig een gedragsaanwijzing wil overeenkomen of als de huurder zich niet aan de vrijwillig overeengekomen gedragsaanwijzing houdt.

## **7. Hoe legt de rechter een gedragsaanwijzing op?**

Een rechter legt op verzoek van de verhuurder een gedragsaanwijzing op. Deze procedure heeft twee stappen.

### Stap 1

De verhuurder dient bij een rechter een vordering in. Hij vordert primair de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de huurwoning (artikelen 6:265 Burgerlijk Wetboek en 7:213 Burgerlijk Wetboek). Subsidiair vordert de verhuurder de veroordeling van de huurder tot nakoming van zijn verplichtingen als goed huurder (artikelen 3:296 Burgerlijk Wetboek en 7:213 Burgerlijk Wetboek) en een daaraan verbonden dwangsom. In deze subsidiaire vordering moeten de concrete gedragsaanwijzingen zo precies mogelijk worden omschreven. De verhuurder vordert tevens dat de huurder in de kosten van het geding wordt veroordeeld.

De verhuurder moet kunnen aantonen dat de huurder overlast veroorzaakt. De huurder moet tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en de wet. Het is niet noodzakelijk dat er sprake is van een ernstige tekortkoming van de huurder.

### Stap 2

De huurder, verhuurder en andere belanghebbenden (bijvoorbeeld de wijkagent, hulpverleners, gemeenteambtenaren, familie en burens) worden waar mogelijk uitgenodigd voor de rechtszitting. Tijdens de zitting bespreekt de rechter de situatie en de vordering. De verhuurder en de overlastveroorzaker mogen hun verhaal doen. De rechter zal onderzoeken of overleg tussen partijen nog mogelijk is. Mochten de partijen ter zitting tot afspraken kunnen komen, dan worden die vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Deze overeenkomst bevat de gedragsaanwijzing en eventueel een boetebeding. De verhuurder verzoekt de rechter om de zaak aan te houden en de eindbeslissing bijvoorbeeld een half jaar uit te stellen. Mocht de huurder zich niet aan de afspraken houden, dan kan alsnog een uitspraak worden gekregen.

Mochten de partijen niet tot afspraken kunnen komen, dan zal de rechter uitspraak doen. Als de overlast al ernstig genoeg is, zal hij de ontbinding/ontruiming en de kostenveroordeling toewijzen. Mocht hij dat niet doen, dan zal de rechter in beginsel de gedragsaanwijzing ('de vordering tot nakoming') en de kostenveroordeling toewijzen. Het is dan wel noodzakelijk dat de overlast is aangetoond en de gedragsaanwijzing voldoende precies is omschreven.

## **8. Wat gebeurt er als de huurder zich niet aan de gedragsaanwijzing houdt?**

Na de zitting wordt door de verhuurder, politie, hulpverlening en gemeente bekeken of de huurder zich aan de gedragsaanwijzing houdt. Mocht er nog steeds sprake zijn van overlast, dan is de rechter weer aan zet. Als de huurder ter zitting akkoord is gegaan met een gedragsaanwijzing (neergelegd in een vaststellingsovereenkomst) en de rechtszaak is aangehouden, zal de rechter uitspraak doen nadat de aanhoudingstermijn is verstreken. De kans is groot dat hij de primaire vordering tot ontbinding/ontruiming en de kostenveroordeling zal toewijzen, omdat er sprake is van een tekortkoming en eerst een minder ingrijpend instrument is toegepast. De rechter kan ook besluiten om de subsidiaire nakomingsvordering ('de gedragsaanwijzing') en de kostenveroordeling toe te wijzen, als de ontbinding en ontruiming nog te ingrijpend zijn.

De verhuurder vordert de ontbinding en de ontruiming als de rechter een nakomingsvordering ('de gedragsaanwijzing') heeft toegewezen en de huurder zich daaraan niet heeft gehouden. De kans is groot dat hij deze ontruimingsvordering zal toewijzen, omdat er sprake is van een tekortkoming en eerst een minder ingrijpend instrument is ingezet.

#### **9. Waarom wordt zo snel de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de huurwoning gevorderd?**

De gedragsaanwijzing heeft niet tot doel om de overlastveroorzaker dakloos te maken. Het kan daarom vreemd lijken dat de verhuurder primair de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de huurwoning vordert. Er is om een aantal redenen gekozen om dit wel te doen. Allereerst maakt deze vordering de overlastveroorzaker en de burens duidelijk dat het blijven veroorzaken van overlast niet zonder gevolgen blijft. Daarnaast hoeft de verhuurder geen tweede dagvaarding uit te brengen, als de huurder overlast blijft veroorzaken nadat hij vrijwillig ter zitting een vaststellingsovereenkomst is aangegaan. Ten slotte ligt de vordering juridisch voor de hand, omdat de Hoge Raad (NJ 1994, 317) heeft bepaald dat in beginsel iedere tekortkoming de ontbinding van een overeenkomst rechtvaardigt.

#### **10. Zijn rechters voorbereid op komst van verhuurders die het opleggen van een gedragsaanwijzing vorderen?**

De Nederlandse rechters zijn op de hoogte van de mogelijkheid om op grond van artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek nakoming te vorderen. De rechtbanken zullen in het kader van de pilot gedragsaanwijzing woonoverlast op de hoogte worden gesteld van de gedragsaanwijzing en de mogelijkheid dat de verhuurder de rechter vraagt om de huurder een dergelijke maatregel op te leggen.

#### **11. Hoe reageren rechters op dit instrument?**

De Nederlandse rechter heeft al verschillende malen een huurder veroordeeld tot nakoming in verband met een verplichting van de huurder die voortvloeit uit de huurovereenkomst en/of de verplichting van de huurder om zich als een goed huurder te gedragen. In 2014 is voor het eerst door een Nederlandse rechter een vordering van de verhuurder tot het opleggen van huurrechtelijke gedragsaanwijzingen toegewezen (zaaknr/rolnr.: 2956905 \ CV EXPL 14-1391). In die zaak ging het om een huurder die zijn auto in de voortuin van de woning zette, terwijl er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de huurwoning aanwezig is. De Rechtbank Noord-Holland verbiedt het de huurder om gemotoriseerde voertuigen, waaronder een auto, in de voor- of achtertuin van de huurwoning te parkeren of te stallen. Daarnaast veroordeelt de rechter de huurder tot het verrichten van noodzakelijk onderhoud aan de voor- en achtertuin van de huurwoning. Uit gespreken met een aantal rechters in Nederland blijkt dat ook rechters positief tegenover een huurrechtelijke gedragsaanwijzing staan.

#### **12. Wat zijn inspiratiebronnen bij het ontwikkelen van een gedragsaanwijzing?**

Voor de inhoud van een gedragsaanwijzing kan inspiratie worden opgedaan bij toegewezen vorderingen in het burensrecht (artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek) en de bepalingen uit laatste-kans-overeenkomsten. Deze overeenkomsten worden veelal gesloten met huurders die eerder uit hun huurwoning zijn gezet vanwege overlast. In deze overeenkomsten staan veelal op maat gemaakte verboden en geboden, die gericht zijn op het voorkomen van specifieke overlast.

#### **13. Is een gedragsaanwijzing niet een te soft instrument?**

Hoewel niet direct wordt gekozen voor de ontruiming van de huurwoning, is de gedragsaanwijzing zeker niet soft. In de gedragsaanwijzing kunnen ingrijpende verboden en geboden staan. Bovendien kan de gedragsaanwijzing worden gehandhaafd met een contractuele boete, een dwangsom en uiteindelijk de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

**14. Kunnen met de gedragsaanwijzing kosten worden bespaard?**

De gedragsaanwijzing is niet primair gericht op kostenbesparing. Het doel is om de burens eerder te helpen, zonder daarbij de overlastveroorzaker en zijn familie dakloos te maken. Toch kunnen er veel kosten worden bespaard als we het aantal ontruimingen vanwege overlast kunnen terugdringen. Het kost veel geld om mensen te herhuisvesten. Daarnaast kan de gedragsaanwijzing de duur van dossieropbouw verkorten. Omdat een ontruiming van een huurwoning een gedegen dossier vergt, worden bij verhuurders veel uren gestoken in het opbouwen van een dossier. Daarnaast veroorzaakt dit ook kosten bij onder meer de politie, gemeente, GGZ, GGD en de verslavingszorg. Ten slotte is de gang naar de rechter voor ontbinding en ontruiming ook kostbaar, omdat goed onderbouwd moet worden waarom de overlast de ontruiming/ontbinding rechtvaardigt.

**15. Kan de gedragsaanwijzing ook worden ingezet bij woonoverlast in/rond koopwoningen?**

Deze gedragsaanwijzing kan alleen bij overlast in/rond huurwoningen worden ingezet. Bij koopwoningen is de inzet van een gedragsaanwijzing in bovenstaande vorm niet mogelijk. Er zijn wel plannen om gedragsaanwijzingen bij koopwoningen in te voeren.

## **Colofon**

Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid  
Churchilllaan 11  
Postbus 14069  
3508 SC Utrecht

**Juridisch onderzoek**  
Rijksuniversiteit Groningen

**Auteurs**  
Mr. C. Veen  
Mr. dr. M. Vols

**Fotografie**  
Marcel Smit

**Datum publicatie**  
November 2014

De Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen is uitgegeven in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, in samenwerking met het ministerie van Veiligheid en Justitie. De handreiking is te downloaden via [www.hetccv.nl](http://www.hetccv.nl).

De Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen is heel zorgvuldig samengesteld, maar u kunt er geen rechten aan ontlenen.